

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

MEILENHOFEN WEST

STADT

MAINBURG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



Planungsträger:

Stadt Mainburg
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 15.03.2023

Projekt Nr.: 22-1410_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG	5
1 LAGE IM RAUM	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	7
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
3.1 Veranlassung	9
3.2 Bestand	11
3.3 Entwicklung	12
4 RAHMENBEDINGUNGEN	13
4.1 Rechtsverhältnisse	13
4.2 Umweltprüfung	13
4.3 Planungsvorgaben	14
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	14
4.3.2 Regionalplan	16
4.3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	17
4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm	18
4.3.6 Biotopkartierung	18
4.3.8 Artenschutzkartierung	19
4.3.9 Schutzgebiete	20
4.3.10 Benachteiligte Gebiete	20
4.3.11 Sonstige Planungsvorgaben	20
4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz	20
4.5 Wasserhaushalt	21
4.5.1 Grundwasser	21
4.5.2 Oberflächengewässer	21
4.5.3 Hochwasser	21
4.6 Altlasten	23
4.8 Denkmalschutz	24
4.8.1 Bodendenkmäler	24
4.8.2 Baudenkmäler	24
5 KLIMASCHUTZ	25
 TEIL A) BEBAUUNGSPLAN	 26
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	26
7 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN	28
7.1 Vorbereitung	28
7.2 Nutzungskonzept	28
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
7.4 Örtliche Bauvorschriften	30
7.6 Innere Verkehrserschließung	31
7.7 Grünfläche	31
7.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	32
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	32
8.1 Verkehr	32
8.1.1 Bahnanlagen	32
8.1.2 Straßenverkehr	32
8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	32
8.1.4 Geh- und Radwege	32
8.2 Abfallentsorgung	33
8.3 Wasserwirtschaft	33
8.3.1 Wasserversorgung	33
8.3.2 Abwasserbeseitigung	33
8.4 Energieversorgung	35
8.5 Telekommunikation	37

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

9	BRANDSCHUTZ	39
10	IMMISSIONSSCHUTZ	40
10.1	Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Verkehr auf der B 301	41
10.2	Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen	42
10.3	Landwirtschaftliche Immissionen	42
10.4	Sport- und Freizeitimmissionen	42
11	FLÄCHENBILANZ	43
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	44
13	VERFAHRENSVERMERKE	45

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

46

14	VERANLASSUNG	46
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	46
15.1	Naturräumliche Lage	46
15.2	Geländeverhältnisse / Topographie/ Geogefahren	46
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	46
15.4	Reale Vegetation	47
15.5	Biotopausstattung	47
15.6	Boden	47
15.7	Wasser	47
15.8	Klima/ Luft	47
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung	48
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	48
17	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	48
18	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	49
18.1	Verkehrsflächen	49
18.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	49
18.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	49
	18.3.1 Öffentliche Grünflächen	49
	18.3.2 Private Grünflächen	50
	18.3.3 Schutz von Gehölzen	50
19	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	50
19.1	Bestandserfassung und -bewertung	50
	19.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	50
	19.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	52
19.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	52
19.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	53
19.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	54
19.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	55
19.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	58

VERWENDETE UNTERLAGEN

59

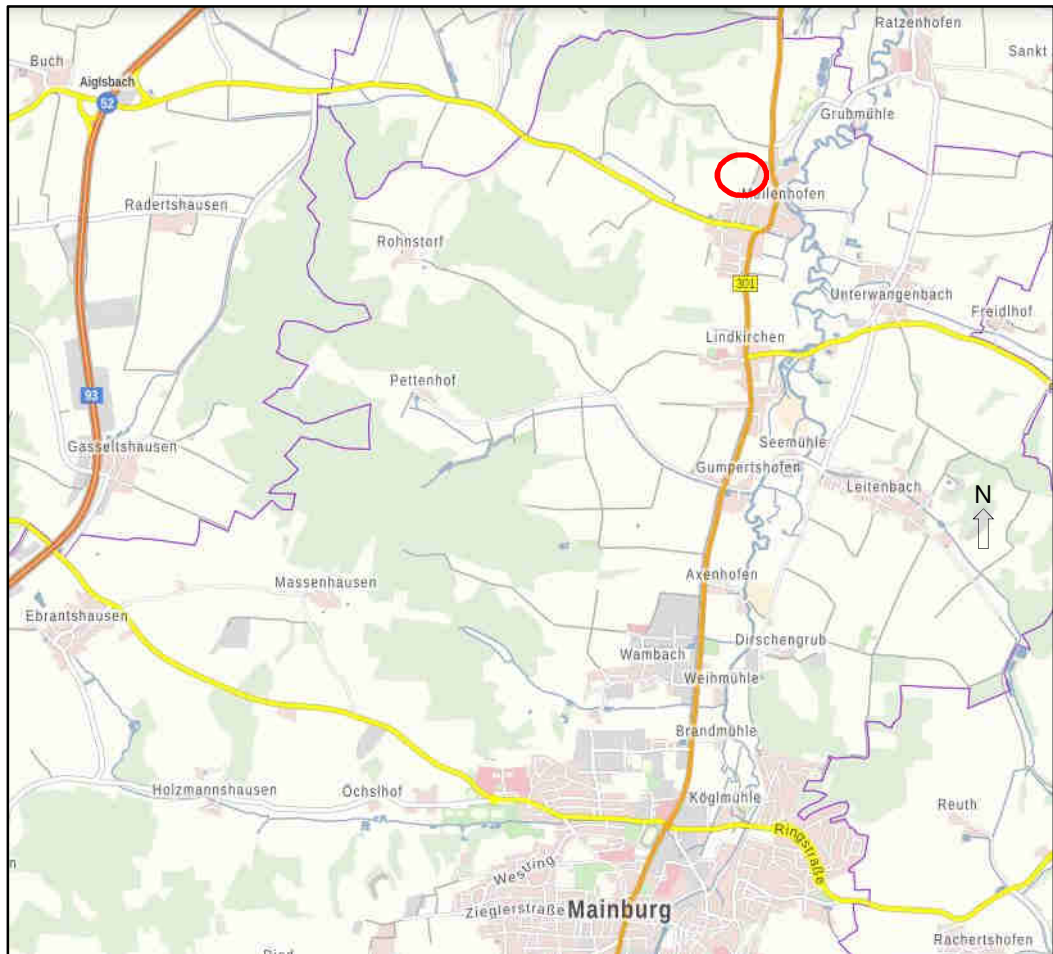
20	QUELLEN	59
----	---------------	----

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

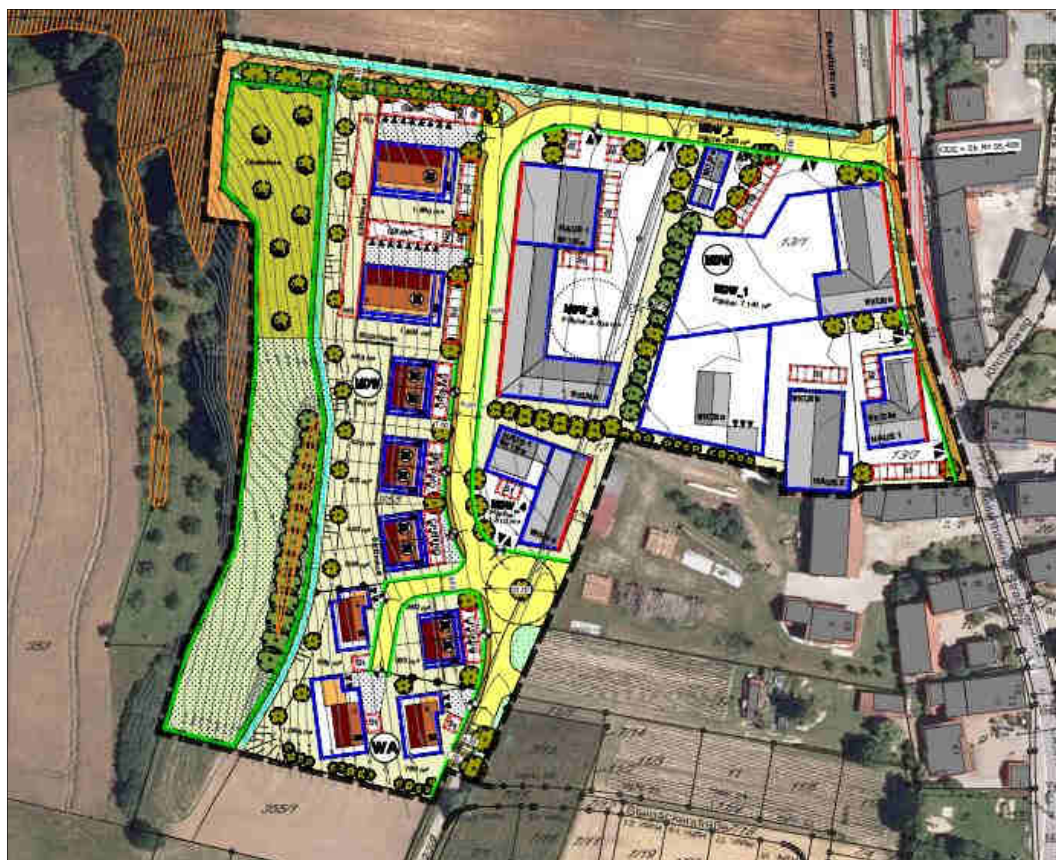
Der Ortsteil Meilenhofen der Stadt Mainburg liegt an der Bundesstraße 301 südlich der Anschlussstelle Elsendorf und östlich der Anschlussstelle Aiglsbach der Autobahn 93. Der Planungsbereich selbst befindet sich im Nordwesten von Meilenhofen.

Übersichtskarte



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

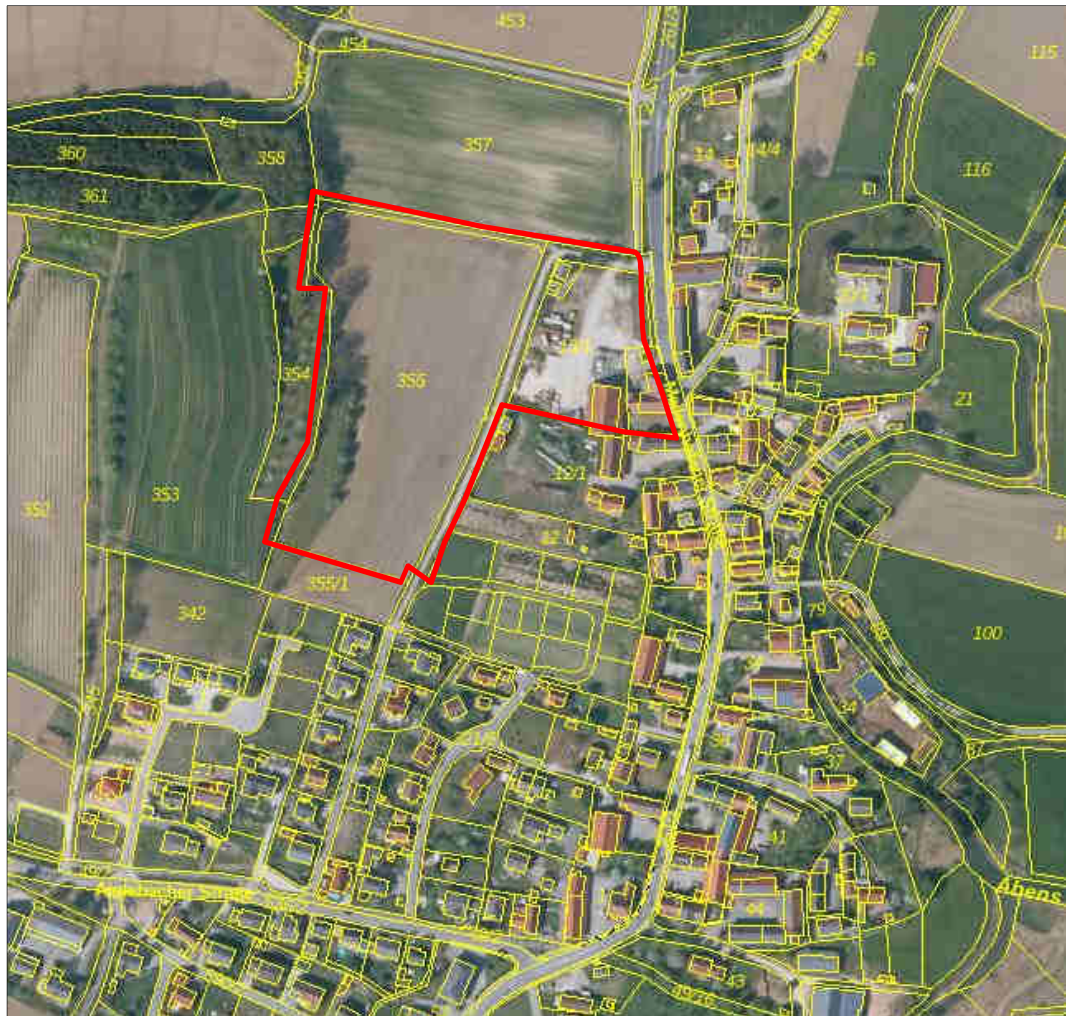
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“ hat eine Gesamtfläche von ca. 33.330 m² und erstreckt sich über folgende Flurstücke (Tfl. = Teilfläche):

Flurnummer (Fl.-Nr.) 13 (Tfl.), 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/9, 355 und 356.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

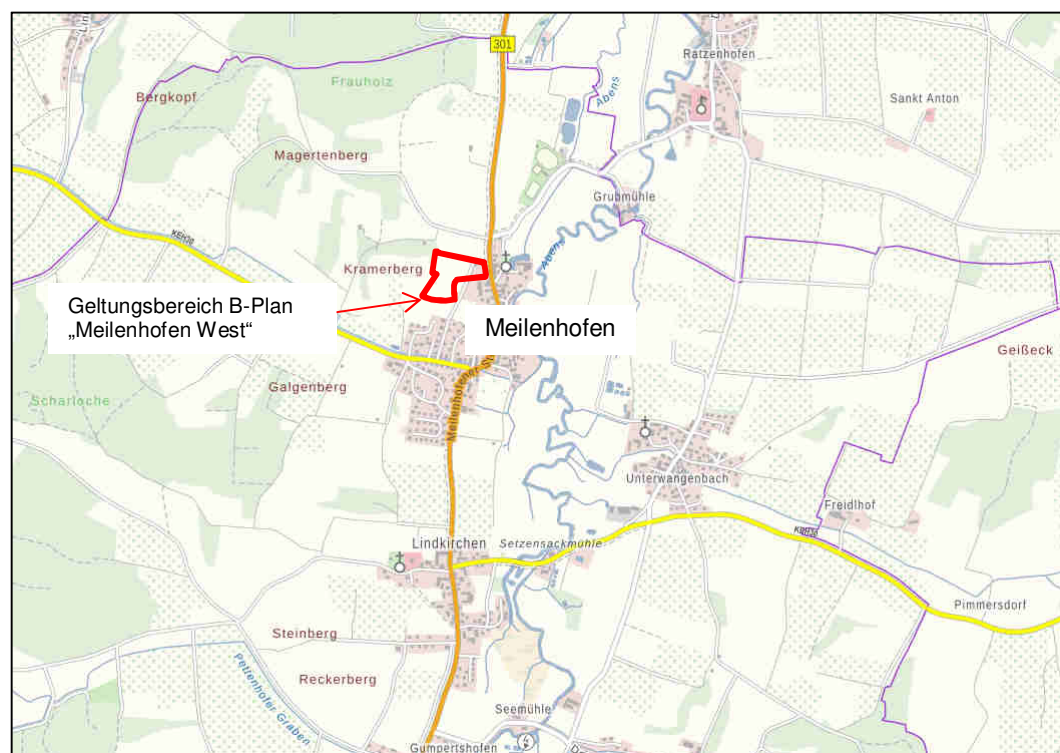
Richtung	Objektart	Fl.-Nr.
Norden	Straßenbegleitgrün (Meilenhofener Straße / B 301) Ackerland Geh- und Radweg	261/1 357 357/2
Osten	Straßenverkehr (Meilenhofener Straße/301)	261/1
Süden	Mischnutzungen/ Siedlungsbereich	7/13, 7/15, 11/1, 12, 12/1, 13, 13/10, 355/1
Westen	Gehölzstrukturen	353, 354, 358, 358/1

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Meilenhofen.



Quelle: Auszug aus Luftbild und Digitaler Flurkarte mit Darstellung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet); Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2022; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Auszug aus der Webkarte (Juni 2022) Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass des Vorhabens ist die Absicht der Stadt Mainburg, eine bauliche Weiterentwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Meilenhofen zu ermöglichen, da weitere Bauinteressenten im Ortsteil an die Stadt hinsichtlich eines Ansiedlungswunsches herangetreten sind.

Anstoß für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war zudem das Herantreten eines ortsansässigen Gewerbetreibenden, zusammen mit einem Investor, eine bauliche Entwicklung im Nordwesten des Ortsteiles Meilenhofen anzustreben. Die betreffenden Flächen schließen hierbei direkt an die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur an. Diese zeigt sich bis dato städtebaulich ungeordnet und es sollen nun im Zuge eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens entsprechende Strukturen zur Nutzung sowie zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen werden.

Aus diesem Grund hat die Stadt nach intensiver Vorabstimmung mit den betreffenden Investoren und Antragstellern ein Konzept erarbeiten lassen, damit Bedarf und Nachfrage mit den städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen in Einklang gebracht werden können. Somit ergibt sich im Ergebnis die Möglichkeit, den nördlichen Ortsrand zu entwickeln und entsprechend baulich zu gestalten und im Ergebnis abschließend zu ordnen.

Die Stadt Mainburg verzeichnet nach wie vor eine stetig wachsende Einwohnerzahl. Der Wohnbedarf an zusätzlichen Flächen ist weiterhin aufgrund einer Vielzahl von Anfragen sowie Grundstücksreservierungen bei der Stadt festzustellen und veranlasst die Kommune auch weiterhin bei der Siedlungsentwicklung entsprechend tätig zu werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik errechnet für die nächsten 15 Jahre eine weitere Zunahme auf eine Einwohnerzahl von 15.900 Einwohnern. Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist auch in den nächsten Jahren von einer – wenn auch langsamen – Zunahme der Bevölkerung auszugehen, zumal auch die Stadt Mainburg in einem Landkreis liegt, für den überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert wird. Dieser Bevölkerungszuwachs rekrutiert sich dabei nicht aus der älteren Bevölkerungsschicht, sondern im Gegenteil aus der Jüngeren. Unbestritten aber ist hierbei, dass die Gesellschaft insgesamt altert.

Die Wohnbevölkerung mit Hauptwohnung wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wie folgt erfasst:

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2010	14 047	2015	14 855
2011	14 086	2016	14 926
2012	14 154	2017	14 997
2013	14 371	2018	15 241
2014	14 462	2019	15 822

Quelle: Stadtverwaltung Mainburg, 2021.

Mit Schreiben vom 10.03.2015 an die jeweiligen Grundstückseigentümer wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg zur Erfassung eines Leerstandskatasters (Potenziale der Innenentwicklung) abgefragt. Nach dem diese Erhebungen bereits einige Jahre zurückliegen und nicht mehr den landesplanerischen Vorgaben einer aktuellen Datenerfassung in einem Abstand von ca. 5 Jahren gerecht werden, hat die Stadt nun im Jahr 2022 eine erneute Abfrage als aktuelle Erhebung in die Wege geleitet. Ein aussagekräftiges Ergebnis liegt jedoch zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht vor. Dies wird sich aus zeitlichen Gründen noch bis in den Jahreswechsel 2022/ 2023 erstrecken. Mit einer

wesentlichen Veränderung der Ergebnisse aus dieser Erhebung ist jedoch aufgrund der aktuellen Rückmeldungen nicht zu rechnen.

Diese Erhebungen dienen im Ergebnis zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird. Aktuell verzeichnet die Stadt Mainburg im Ortsteil Meilenhofen noch unbebaute Grundstücke, diese sind jedoch in Privathand und stehen damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Im Ortsteil Meilenhofen selbst betrifft dies das Allgemeine Wohngebiet „An der Frühlingsstraße“, welches einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 besitzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Stadt auch im Ortsteil Meilenhofen einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender, verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann.

In Anbetracht des geschilderten Baulanddrucks ist die Stadt Mainburg angehalten, zusätzlich Bauland zu akquirieren. Dies soll nun durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“ geschehen. Die Stadt kann somit in der Ausweisung dieses Baugebietes keinen Widerspruch zum demografischen Wandel erkennen und sieht sich daher in ihrer Planung bestärkt. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Haustypen entspricht sie hierbei auch den üblichen Bau- und Wohninteressen. Die Stadt Mainburg ist sich aber auch über das dadurch entstehende Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, eine Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Stadt wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Auch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen ist ein sparsamer Umgang mit Boden berücksichtigt. Eine weitere Verdichtung wird angesichts der vorhandenen Gebietsstruktur und der Ortsrandlage nicht für sinnvoll erachtet. Eine Baubindungspflicht wird bei Vergabe der Grundstücke entsprechend verankert.

In Bezug auf den Umgang mit der alternden Bevölkerung ist ergänzend anzumerken, dass am Standort sowohl im MI, als auch auf den Flächen der ausgewiesenen Geschosswohnungsbauten im WA, barrierefreie Wohnnutzungen umgesetzt werden, die eben auch den älteren Generationen die Ansiedlung im Ortsteil Meilenhofen ermöglicht, ohne zwangsläufig abwandern zu müssen. Darüber hinaus ist der Standort topographisch nahezu eben, so dass innerhalb dieser Entwicklung eine generelle Barrierefreiheit, auch für die gesamte Verkehrerschließung mit einem niveaugleichen Erschließungsausbau, ermöglicht werden kann.

Zur Klärung der Belange im Hinblick eines Bedarfsnachweises für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grundstücken zur Siedlungsentwicklung, hat zwischen der Stadt Mainburg, der Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung und dem beauftragten Planungsbüro KomPlan, ein Abstimmungstermin am 20.10.2022 stattgefunden. Als Ergebnis wurde dabei aus fachlicher Sicht festgehalten, dass die vorgenannten Aussagen ergänzend in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden sollen und somit den fachlichen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen wird.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich von Meilenhofen an der *Meilenhofener Straße* (B 301). Er umfasst eine dörflich geprägte, aber städtebaulich unbefriedigende, weil ungeordnete Bestandsbebauung aus Wohnen, Gewerbe und Lagerflächen, aber auch Leerstand in Gestalt eines ehemaligen Gasthauses, direkt an der B 301. Dahinter schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die nach Norden eine Fortsetzung finden, nach Westen jedoch von biotopkartierten Gehölzstrukturen unterbrochen werden. Nach Süden schließen sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und wohnbaulich genutzte Bereiche an.



Blickrichtung von der *Kramerbergstraße* nach Nordosten in das geplante Baugebiet.



Bei gleichem Standpunkt Blickrichtung nach Norden. Bereich der künftigen Wohnbebauung. Im oberen Bereich eine biotopkartierte Hecke unterhalb der die Bebauung abschließt.



Blick auf die bestehende Landwirtschaftliche Hofstelle im Osten, welche das Baugebiet nach Süden begrenzt.



Das Bild zeigt einen Teil des künftigen MDW 1 mit bestehender Bebauung, die künftig Wohn- und Büroräume beherbergen soll.



Vom Ende des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges direkter Blick auf das künftige MDW 2, das im Bestand erhalten bleibt. Die aufstrebenden sichtbaren Gehölze bleiben ebenfalls erhalten.



Blick von Nordwesten nach Südosten über das spätere Baugebiet.



3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für gewerbliche, gemischtgenutzte sowie wohnbauliche Nutzungen in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Meilenhofen geschaffen.

Mit der Planung geht dabei eine städtebauliche Neuordnung einher, in deren Zuge es auch ermöglicht wird, den von Norden ankommenden Geh- und Radweg entlang der *Meilenhofener Straße* nach Süden weiterzuführen. Dieser ist in Höhe des MDW 1 unterbrochen und endete daher bislang im Zufahrtsbereich. Fußgänger und Radfahrer waren somit gezwungen auf der vielbefahrenen *B301* weiterzufahren bzw. zu gehen, oder aber auf die Gegenseite zu wechseln. Somit trägt die Planung auch wesentlich zur Verbesserung der Verkehrswege im Ortsteil bei.

Mit der beabsichtigten Entwicklung werden im Ergebnis folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Schaffung einer städtebaulich verträglichen baulichen Entwicklung
- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Umweltrechtliche Situation:

Mit Datum vom 20.07.2004 ist die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar. Daraus resultierend leitet sich für (fast) alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Die zwischenzeitlich am 01.01.2007 in Kraft getretene erneute Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Des Weiteren wurden allerdings auch eine Reihe weiterer Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, die vorhabenbezogene Planungen, zentrale Versorgungsbereiche, Vorhaben im nicht überplanten Bereich sowie abweichende Tiefen bei Abstandsflächen beinhalten.

Baurechtliche Situation:

Die Stadt Mainburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand 08.12.2009), in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan überwiegend als Außenbereich in Form einer landwirtschaftlichen Nutzfläche dargestellt ist. Darüber hinaus liegen Flächen innerhalb eines bestehenden Mischgebietes.

Somit ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Ein Baurecht lässt sich für den vorliegenden Planungsbe-
reich daher nicht ableiten. Dies soll nun durch das vorliegende, verbindliche Bauleitplan-
verfahren erwirkt werden.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Meilenhofen West“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Der Umweltbericht liegt den Verfahrensunterlagen bei.

4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP ordnet das Stadtgebiet von Mainburg nach den Zielen der Raumordnung dem **allgemeinen ländlichen Raum** zu.

Die Stadt Mainburg wird dabei als **Mittelzentrum** ausgewiesen.

Der Stadt Mainburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Folgende Ziele aus dem LEP sind für die Planung betroffen:

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Diese Prinzipien sind wesentliche Leitlinien bayerischer Raumentwicklung. Im geplanten Vorhaben werden durch die Umsetzung aller fachbezogenen Festlegungen die ökonomischen, ökologischen sowie die sozialen Belange sichergestellt. Da in Mainburg eine Zunahme der Bevölkerung zu erwarten ist, wird durch die Planung mehr Wohnraum geschaffen, um die Erwerbspersonenzahl in der Region zu erhalten.

LEP 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die natürlichen Ressourcen berücksichtigt.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Durch die geplanten Maßnahmen werden gleichwertigen Lebensbedingungen geschaffen, um Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume und die Abwanderungstendenz der Erwerbstätigen zu verringern.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Zudem werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Auf die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Ausweisungen befinden sich im überwiegend im Außenbereich, jedoch im Anschluss an Siedlungsgebiete im Osten und Süden. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 Veranlassung der vorliegenden Begründung wird hingewiesen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das geplante Allgemeine Wohnbau- und Dörfliches Wohngebiet schließt direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an.

LEP 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

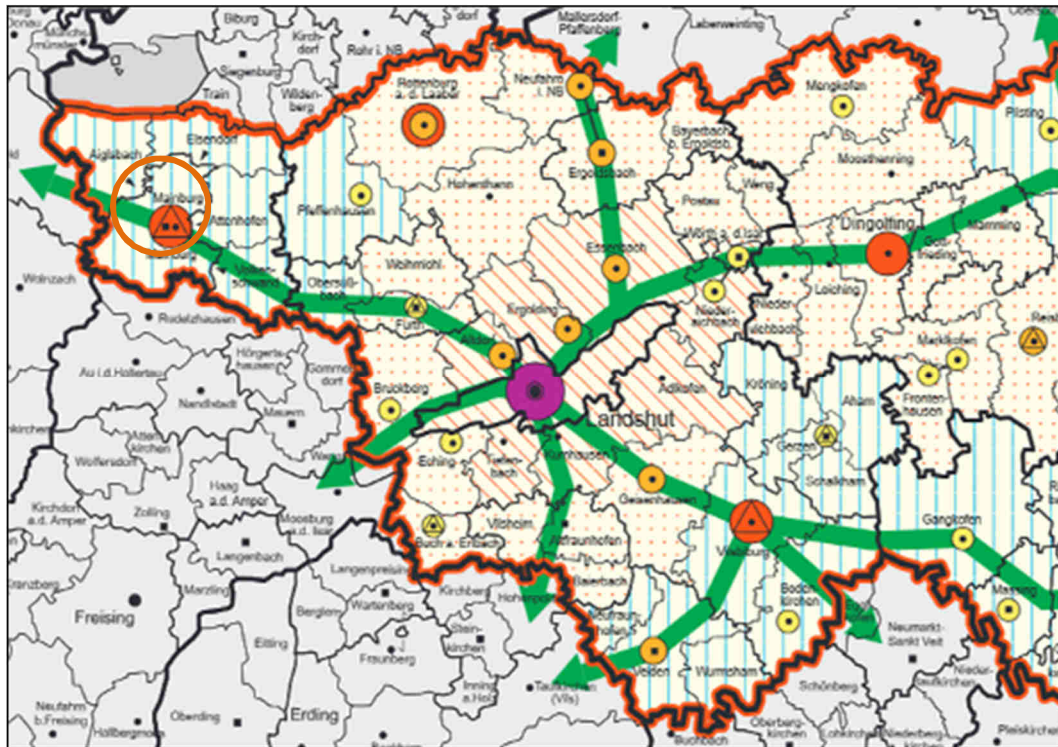
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Es werden Böden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Die Notwendigkeit ergibt sich gemäß den Ausführungen unter Ziffer 3.1 Veranlassung der vorliegenden Begründung, auf die an der Stelle verwiesen wird.

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Mainburg liegt im äußersten Nordwesten der *Region 13 – Landshut* an der Entwicklungsachse Landshut – Ingolstadt (grüne Linien-Darstellung), die überregionale Bedeutung hat.

Als Mittelzentrum obliegen ihr zentral-örtliche Aufgaben im Bereich der Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen in einem ländlich geprägten Teilraum. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen Zentralen Orten Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 30 km) und Landshut (ca. 35 km) soll es bevorzugt entwickelt werden, insbesondere durch Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes im verarbeitenden Gewerbe, Ausbau des Dienstleistungsbereiches sowie Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen.



Quelle: Onlineangebot Regionaler Planungsverband Landshut; Ausschnitt aus der Karte *Raumstruktur* (nicht maßstäblich).

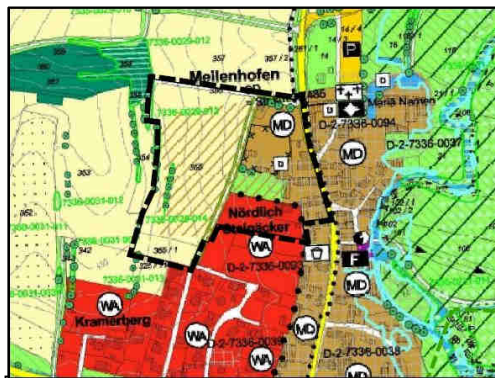
Für das Planungsgebiet sind keine Vorgaben der regionalen Raumplanung abzuleiten.

4.3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Mainburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

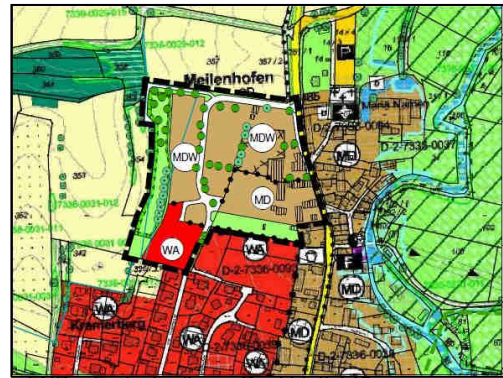
Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg weist den Planungsbereich aktuell im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches als Dorfgebiet (MD) aus, woran sich südlich davon wohnbauliche Entwicklungsflächen anschließen. Der Großteil ist als landwirtschaftliche Nutzfläche/ Erwerbsgartenbau dargestellt.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 145 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass eine Überlagerung im Südosten im Bereich der Ausweisung eines Dorfgebietes mit einer Flächenrücknahme im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes Nr. 142 (Meilenhofen Süd) besteht. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist diesbezüglich eine Abstimmung zwischen der Stadt Mainburg und den Fachbehörden über die weitere Vorgehensweise erforderlich.



FNP – Bestand

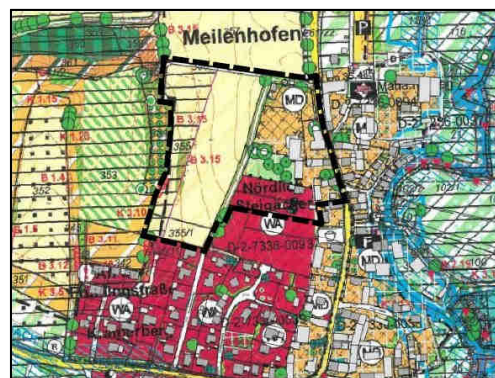
FNP – Bestand



FNP – Fortschreibung Deckblatt 145

FNP – Fortschreibung Deckblatt 145

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht im Planungsgebiet die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung vor. Diese ist von Wald und Bebauung freizuhalten.



LP – Bestand



LP – Fortschreibung Deckblatt 145

Weiterhin wird der Landschaftsplan der Stadt Mainburg ebenfalls durch das Deckblatt Nr. 145 fortgeschrieben. Herauszuheben ist, dass für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Schwerpunktgebiet für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt wird.

4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) folgende konkreten Aussagen formuliert. Ansonsten ist im Weiteren das Umfeld betroffen:

Ziele Trockenstandorte

Es sind Aussagen zu Förderungen eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums dargestellt, wobei die Förderung von Magerrasen, Ranken und Rainen sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen in den Agrarlandschaften die Kernpunkte darstellen. Der westlich angrenzende Bereich wird dabei als ABSP-Fläche mit der Objekt Nummer 7336 B31 (Ranken südlich Magertenberg, Lebensraumkomplex mit hoher Dichte an Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch und Kleinstrukturen mit Vorkommen von Rebhuhn, Neuntöter und Pechnelke) dargestellt. Dem Gebiet wird eine überregionale Bedeutung zugeordnet.

Aufgrunddessen gab es bereits im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Dabei wurde vereinbart den Schutz der angrenzenden Biotope im Rahmen der Planung sicherzustellen und den angrenzenden Bereich durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufzuwerten. In diesem Fall wäre die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich. Diesem Einvernehmen wurde entsprochen: Die Baugrundstücke rücken vier Meter von der biotopkartierten Hecke ab, zudem wird die ackerbaulich genutzte Fläche im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen aufgewertet. Auf die Ziffer 18.4 der vorliegenden Begründung und die Festsetzungen durch Text Ziffer 11 wird verwiesen.

4.3.6 Biotopkartierung

Nachstehend aufgeführte Biotope werden vom Geltungsbereich tangiert (Lfde Nr. 1 und 2) bzw. sind in diesem vollständig enthalten (Lfde Nr. 3). Vom Planungsvorhaben werden sie nicht berührt, sie werden Bestandteil der internen Ausgleichsfläche und bleiben somit vollständig erhalten.

Lfde Nr.	Biotopteilflächennummer	Überschrift Biotoptypen
1	7336-0029-012	Heckenkomplex und magere Altgrasfluren westlich Meilenhofen Feldgehölz, naturnah; Hecken, naturnah
2	7336-0029-013	Heckenkomplex und magere Altgrasfluren westlich Meilenhofen Hecken, naturnah
3	7336-0029-014	Heckenkomplex und magere Altgrasfluren westlich Meilenhofen Hecken, naturnah

4.3.7 Artenschutzkartierung

Unmittelbar in Randlage des Geltungsbereiches wurden nachstehende Arten erfasst. Die Nr. 1 bis 4 wurden im Bereich des Biotopes Nr. 2 entdeckt, während die Nummern 5 und 6 im Umfeld der östlich gelegenen Kirche beobachtet wurden. Die Tagfalter-Arten der Nummern 7 bis 20 unterstreichen die hohe naturschutzfachliche Bedeutung des sich nach Westen vom Geltungsbereich weg anschließenden Landschaftsausschnittes.

Die Lebensräume der betreffenden Arten werden vom Planungsvorhaben nicht direkt betroffen, da nur in den Lebensraum Acker eingegriffen wird. Zudem wird eine Streuobstwiese und extensiv genutztes artenreiches Grünland im Westen des Geltungsbereiches im Rahmen der bereitzustellenden Ausgleichsflächen als zusätzlicher Lebensraum gerade auch für die hier beschriebenen Arten geschaffen.

Lfde Nr.	Art	Lebensraum	Erfassungsdatum
1	<i>Tettigonia viridissima</i> (Grünes Heupferd)	Trockenwarmer Waldsaum in Nachbarschaft zu ausgedehnten Ruderalflächen	1997
2	<i>Metrioptera roeseli</i> (Roesels Beißschrecke)	Trockenwarmer Waldsaum in Nachbarschaft zu ausgedehnten Ruderalflächen	1997
3	<i>Chorthippus parallelus</i> (Gemeiner Grashüpfer)	Trockenwarmer Waldsaum in Nachbarschaft zu ausgedehnten Ruderalflächen	1997
4	<i>Chorthippus biguttulus</i> (Nachtigall-Grashüpfer)	Trockenwarmer Waldsaum in Nachbarschaft zu ausgedehnten Ruderalflächen	1997
5	Nordfledermaus	Kirche	1986
6	Fledermaus (unbestimmt)	Kirche	2003
7	<i>Aglais io</i> (Tagpfauenauge)	Ohne Lebensraumangabe; ca. 140 m westlich des Geltungsbereiches	2015
8	<i>Aglais urticae</i> (Kleiner Fuchs)		
9	<i>Aphantopus hyperantus</i> (Brauner Waldvogel)		
10	<i>Araschnia levana</i> (Landkärtchen)		
11	<i>Carterocephalus palaemon</i> (Gelbwürfelfiger Dickkopffalter)		
12	<i>Coenonympha pamphilus</i> (Kleines Wiesenvögelchen)		
13	<i>Favonius quercus</i> (Blauer Eichen-Zipfelfalter)		
14	<i>Gonepteryx rhamni</i> (Zitronenfalter)		
15	<i>Maniola jurtina</i> (Großes Ochsenauge)		
16	<i>Melanargia galathea</i> (Schachbrett)		
17	<i>Pararge aegeria</i> (Waldbrettspiel)		
18	<i>Pieris rapae</i> (Kleiner Kohlweißling)		
19	<i>Thymelicus lineola</i> (Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter)		
20	<i>Vanessa atalanta</i> (Admiral)		

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Benachteiligte Gebiete

Benachteiligte Gebiete haben für die vorliegende Planung keine Relevanz.

4.3.10 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches sind grundsätzlich als ein (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten zu werten. Der bestehende, geschlossene Gehölzriegel aus Bäumen und Sträuchern im Westen des Planungsgebietes sowie die Bebauung im Süden und Osten stellen eine vertikal aufstrebende Kulissenwirkung dar. Bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Da die Hecke unmittelbar an der Grenze des Planungsgebietes entlangläuft und auch dieser vorgelagert innerhalb des Geltungsbereiches eine weitere Hecke ausgebildet ist, wird diese Distanz im Planungsgebiet weit unterschritten. Im Ergebnis ist daher nicht mit einem Vorkommen an bodenbrütenden Arten zu rechnen, zumal auch durch den benachbarten Siedlungsbereich Störungen durch Verkehr, Spaziergänger, Sporttreibende, etc. erfolgen.

Ein Vorkommen des Neuntöters ist aufgrund der vorhandenen Lebensräume im Umfeld nicht auszuschließen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben jedoch größtenteils erhalten, die geplante Nutzung der Ausgleichsfläche als Extensivgrünland und Streuobstwiese dürfte das Nahrungsangebot für die Art erhöhen.

Beeinträchtigungen/ Störungen der vorhandenen biotopkartierten Hecke (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) durch die heranrückende Bebauung sowohl während der Bauphase als auch im Zuge der Wohnnutzung sind denkbar. Jedoch sind im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume in Form von Hecken und anderen Gehölzstrukturen vorhanden, eine Streuobstwiese als Ergänzung und weitere Gehölzpflanzungen sind neu geplant. Ein Eingriff in den äußeren Wurzelbereich der biotopkartierten Hecke erfolgt in geringem Maß durch die Anlage einer Entwässerungsmulde, von einer nennenswerten Schädigung der Hecke wird jedoch in diesem Zusammenhang nicht ausgegangen.

Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind in den biotopkartierten Hecken vorhanden. Sie stellen einen potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse dar.

Das zum Abriss vorgesehene Gebäude unmittelbar an der Bundesstraße ist potentiell als Brutplatz für Gebäudebrüter geeignet.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches vorhandene Hecke ist zur Beseitigung vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine lückige, einreihige Heckenstruktur, aus relativ jungem Gehölzaufwuchs. Die Hecke begleitet einen Graben und säumt die jenseits angrenzende Ackerflur. Da sie sich zudem in unmittelbarer Nähe zur verkehrsreichen Bundesstraße und den Zufahrten zu den südlich befindlichen Anwesen befindet, ist auch sie von stetigen Störwirkungen beeinträchtigt. Für die Hecke erfolgen im nordwestlichen, ruhigeren Teil des Planungsgebietes, entsprechende Ersatzpflanzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die erwähnten Gehölzstrukturen bleiben größtenteils im Bestand erhalten und werden künftig Teil der Kompensationsfläche.

Unvermeidliche Rodungen erfolgen gemäß gesetzlicher Regelungen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Der Abriss des Gebäudes hat außerhalb der Brutzeit nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Wenn dies nicht eingehalten werden kann, ist eine Begutachtung durch ein geeignetes Fachbüro mit zeitlichem Vorlauf durchzuführen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

4.5 Wasserhaushalt

Im Zeichen des Klimawandels sehen sich die Kommunen mit häufiger auftretenden Überschwemmungsgefahren, Gefahren durch wild abfließendes Niederschlagswasser, mit Fragen des Wasserrückhaltes oder auch der ausreichenden Dimensionierung der kommunalen Kanalisation konfrontiert. Daher wird an der Stelle auf die Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) sowie auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) hingewiesen.

4.5.1 Grundwasser

Gemäß des Geotechnischen Berichts, welcher der Begründung im Anhang beigelegt ist, kann nach der Hydrogeologischen Karte (U2) bzw. der Anlage 1.2a der mittlere Grundwasserstand nach Stichtagsmessung im Erkundungsbereich bei 402 bis 404 m ü. NN abgeschätzt werden. Dies entspricht im Baufeld einer Tiefe zwischen 3 und 26 m u. GOK. Grundwasser kann somit insbesondere im Unterhangbereich im Norden bis Nordosten in relevanter Tiefenlage anstehen.

Hinweis:

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. ist die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

4.5.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete spielen für das Planungsgebiet gemäß UmweltAtlas Naturgefahren keine Rolle (Abfrage 28.06.2022, 17:15).

Wassersensible Bereiche

Das Plangebiet wird zum größten Teil von einem Wassersensiblen Bereich überlagert, für den maßgeblich die *Abens* ursächlich ist. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

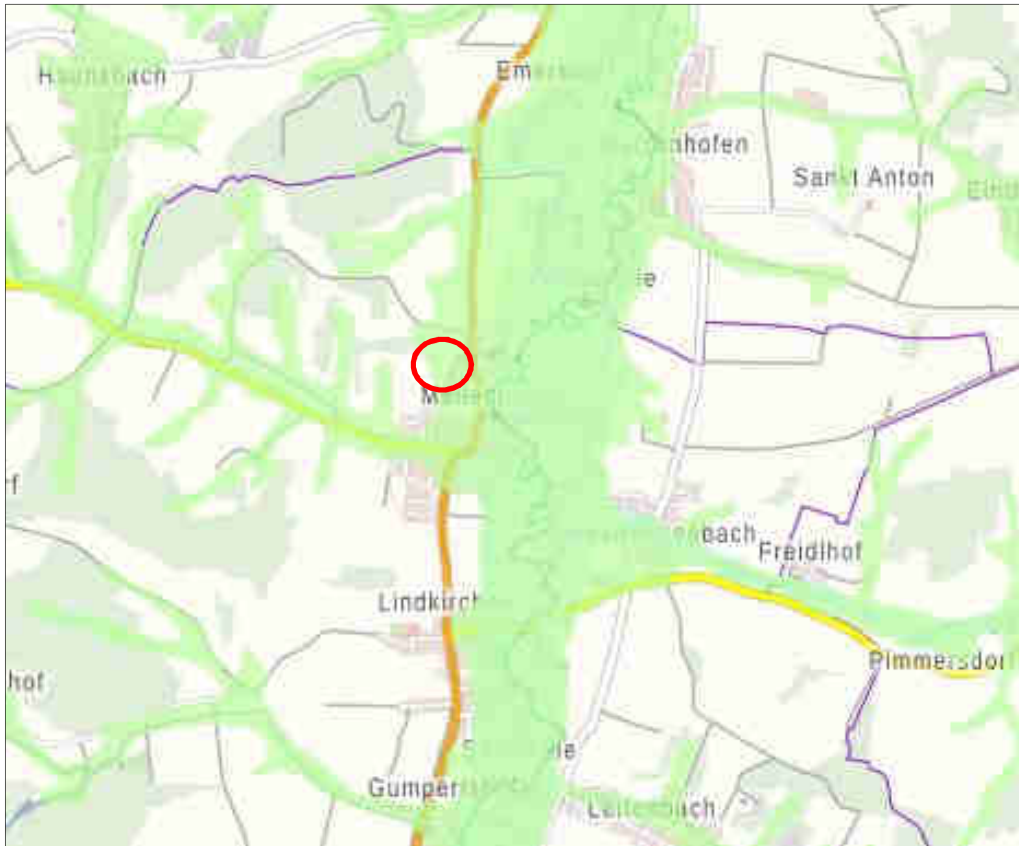


Abbildung: Wassersensible Bereiche im Gebiet um Meilenhofen.

Quelle: BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich. (Abfrage 28.06.2022, 17:20).

Starkregenereignisse/ Schneeschmelze

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des abfallenden Geländes von West nach Ost eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser gegeben. Aus diesem Grund wird hangabwärtsfließendes Außengebietswasser in einem Graben-/ Muldensystem bereits oberhalb der Böschung gesammelt und sicher zu einem Graben entlang des Wirtschaftsweges nach Norden abgeleitet und von dort dem Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt. Damit wird ein Abfließen in das Baugebiet verhindert und eine Gefahr für Dritte ausgeschlossen. Im Weiteren wird bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung auf die Ziffer 8.3.2 *Abwasserbeseitigung* der vorliegenden Begründung verwiesen.

Gegebenenfalls sind darüber hinaus entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Grundsätzlich darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Sonstiges

Innerhalb des Baugebietes befindet sich keine kritische Infrastruktur.

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen

Es wurden im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung in den beiden Proben „BS 3 D 1 0,0-0,3“ und „BS 6 D 1 0,0-0,3“ in Gegenüberstellung der Vorsorgewerte nach BBodSchV erhöhte Kupfer-Gehalte im Oberboden nachgewiesen. Dies ist vermutlich auf die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung in diesem Gebiet zurückzuführen. In der Probe „BS 8 D 1 0,0-0,3“ sind keine Parameter erhöht. Die gemessenen Kupfergehalte sind vermutlich auf kupferhaltige Pflanzenschutzmittel der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Gebiet zurückzuführen. Bei einem Verbleib des Oberbodens in diesem Gebiet sind keine Maßnahmen zu treffen. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) gibt die BBodSchV für den Fall „erhöhter Kupfergehalt“ in den Vorsorgewerten keine Grenzwerte vor. Aufgrund dessen ist eine Gefährdung für den Menschen nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfälle, Altlast bekannt. Der Bereich der ehemaligen Holzimprägnieranlage ist saniert. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.8 Denkmalschutz

4.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Grünungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst war auf dem Flurstück 13/3 noch nachstehendes Baudenkmal erfasst:

Aktennummer	Funktion	Beschreibung
D-2-73-147-34	Gasthaus	Gasthaus, Südflügel zweigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, Nordflügel zweigeschossiger Mansardwalmbau mit Zwerchgiebel nach Norden, 18./19. Jh.

Mittlerweile wurde es aus der Denkmalliste entfernt.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Stadtgebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Mainburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Stadt erfragt werden. Außerdem unterstützt sie vorbildliche Leistungen oder vorbildliches Verhalten im Bereich des Natur- und Umweltschutzes in der Stadt Mainburg: Jährlich wird der Umweltpreis verliehen.

CO₂-Emissionen können grundsätzlich im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB-Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen.

Die Stadt Mainburg beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Bei Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen ist bei Flachdächern ein Gründach zulässig. Die vorgeschlagene Hauptfirsrichtung ist überwiegend Ost-West, sodass die Gebäude nach Süden ausgerichtet sind. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.

Des Weiteren wird die Stadt Mainburg die Verwendung von LED-Beleuchtung im Baugebiet zur Energieeinsparung und auch aus Gründen des Artenschutzes festsetzen.

Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Zur Energieeinsparung wird empfohlen, alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmekollektoren, Erdwärmesonden),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes sind aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen mehrere Belange bzw. Kriterien zu berücksichtigen:

Als maßgebliches Ziel ist es eine Fortführung der gemischt-genutzten Strukturen aus dem Bestand der Siedlung zu ermöglichen und diese mit dem weiteren Bedarf an wohnlichen Nutzungen in Einklang zu bringen. Dabei sind insbesondere umfassende Lärmschutzfaktoren sowie die bewegten Geländebeziehungen auf eine angemessene Entwicklung auszurichten.

Im Ergebnis kommt die Stadt Mainburg nach entsprechenden Vorabstimmungen bzw. vorangegangenen Untersuchungen zu dem Ergebnis, für den überwiegenden Standort weiterhin eine gemischte Nutzungsstruktur für ein „Dörfliches Wohngebiet“ aufrechtzuerhalten. Dabei werden entsprechende Nutzungsverteilungen geschaffen und das Gebiet insgesamt in einen nicht störenden, gewerblichen Teilbereich sowie einen wohnlich genutzten Bereich untergliedert. Lediglich der südliche Randbereich in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Dabei ist es als städtebauliche Zielsetzung angedacht, insbesondere für den Bereich der gewerblichen Nutzungen zukünftige Bauflächenausweisungen zu treffen, die sich auch in das vorhandene Ortsgefüge integrieren lassen. Bei den wohnlichen Nutzungen war es gleichbedeutend wichtig und maßgebend, die standörtlichen Voraussetzungen der jeweiligen Nutzungen zusammen mit den topographischen Gegebenheiten in Einklang zu bringen. Dabei sollen sich die Gebäude mit entsprechenden Geländeänderungen in den Hang integrieren und gleichzeitig den Anforderungen einer entsprechenden Nachverdichtung gerecht werden. Aus diesem Grund kommen überwiegend kleinere Grundstücke und Wohnflächen für Wohnungen und Doppelhäuser zur Ausführung.

Gemäß städtebaulicher Vorgaben des Landratsamtes Kelheim, Abtlg Kreisbau, soll entlang der Straßentrasse der Verkehrserschließung im Innerortsbereich bei MDW-1 die vorhandene Flucht der Baukörper an der *Meilenhofener Straße* gewahrt bleiben. Hierdurch sollen die baulichen Entwicklungen am gewachsenen Charakter des Ortsteiles Meilenhofen als Straßendorf weiterhin ablesbar bleiben. Dies ist städtebaulich von Bedeutung, da der raumwirksame Gasthof einem Ersatzbau weichen soll und dessen Gebäudekante bis zum Fahrbahnrand heranreicht.

Im Ergebnis werden für die zukünftige Entwicklung Bauflächen als weitere Entwicklung bzw. als Ersatzneubauten ermöglicht, deren Anordnung auch über Baulinien festgesetzt werden, damit ursprüngliche Gebäudestrukturen aufrechterhalten bleiben. Angemessene Abstände vom Fahrbahnrand bleiben zukünftig gewahrt, damit auch den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden kann. Ebenso werden Flächen für den Ausbau des Geh- und Radwegenetzes ausgewiesen.

Einen weiteren gewichtigen Belang stellt der Immissionsschutz dar. Die von der stark befahrenen B 301 ausgehenden Verkehrsimmissionen sind für das Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen und geplanten Gebäudestellungen nicht relevant. Diese haben für das sich dahinter ausdehnende Planungsgebiet eine abschirmende Wirkung. Von immissionsschutzrechtlicher Bedeutung ist jedoch die südlich angrenzende Hofstelle auf Flurstück 12/1. Hier finden regelmäßig Sägearbeiten statt. Um das Planungsgebiet entsprechend zu schützen müssen die Hauptgebäude im MDW 3 und 4 entlang der festgesetzten Baulinie errichtet werden. Im Gesamten stellen beide Gebäude einen Riegel dar, der auf die dahinterliegende beabsichtigte Wohnbebauung den gewünschten Immissionsschutz bewirkt. Positiv wirkt sich auch aus, dass die Zufahrten zu den gewerblich genutzten Bereichen beim MDW 1 und 3 von Norden her erfolgen, so dass dieser gewerbliche Verkehr nicht veranlasst ist weiter in das Gebiet einzufahren. Entsprechende WenDEMöglichkeiten sind auf den Verkehrsflächen in den jeweiligen Betriebsflächen zu schaffen.

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild stellt angesichts der peripheren Lage und des ansteigenden Geländes im Bereich der geplanten Wohnbebauung gewisse An-

sprüche an das städtebauliche Konzept. Von Vorteil sind die topografischen Verhältnisse insofern, als dass sie die neue Bebauung mehr oder weniger in den Hang integrieren lassen. Von außen betrachtet wird das Baugebiet nur von Norden her teilweise einsehbar sein. Die Wohnbebauung sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern (MFH), Einzel- (EFH) und Doppelhäusern (DH) vor, die durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan eine baukulturelle Einheit darstellen. Bei den MFH und DH ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei das Obergeschoss bis auf die rückwärtige Seite von den darunterliegenden Geschossen eingerückt ist. Dadurch wirkt das Erscheinungsbild des einzelnen Baukörpers weniger wuchtig. Besonders ist, dass bei den vier Doppelhäusern die Garagen in das Untergeschoss integriert sind. Damit werden ein durchgehender Gebäuderiegel und eine durchgehend versiegelte Fläche bei seitlich angeordneten Garagen vermieden. Vielmehr bleiben dadurch eine Durchlässigkeit und Grünflächen zwischen den Gebäuden. Die Dachlandschaft beschränkt sich auf das klassische Sattel- und Walmdach. Dies sorgt für ein ruhiges, homogenes Gesamtbild.

Als Herausforderung erweist sich angesichts der topografischen Gegebenheiten die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung im freien Gefälle. Diese kann nun durch das vorliegende Erschließungskonzept gewährleistet werden. Im Detail wird hierzu auf die Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung verwiesen.

Das Erschließungskonzept schließlich sieht die Anbindung des Planungsgebietes über die bestehende Zufahrt von der *Meilenhofener Straße* vor. Zunächst folgt die Erschließungsstraße der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges und schwenkt dann mittig nach Süden ab. Dort endet sie zunächst in einem Kreisels über den eine Wendemöglichkeit besteht und über den zudem die Zufahrten zu den Flurstücken 12 und 12/1 erfolgen. Vom Kreisels weiterführend verjüngt sie sich in Höhe des letzten Baugrundstückes. Die Verbindung zur *Kramerbergstraße* bildet somit eine Engstelle, die für PKW-Verkehr, Müll- und Einsatzfahrzeuge weiter durchlässig bleibt, aber im Ergebnis dafür sorgt keine attraktive Alternativroute durch einen Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnbebauung darzustellen.

7 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbereitung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Dörflichen Wohngebietes innerhalb des Ortsteils Meilenhofen der Stadt Mainburg.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Der Standort ist im Hinblick der vorgesehenen Nutzung in zwei Teilbereiche untergliedert: Der nördliche Bereich ist auf ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgerichtet. Ein kleiner, am südlichen Rand gelegener Streifen des Planungsgebietes ist als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereiches „Meilenhofen West“ ist im Wesentlichen durch den Charakter eines Dorfgebietes der näheren Umgebung geprägt. Im südlichen Bereich bildet das Allgemeine Wohngebiet den Übergang zu bestehender Wohnbebauung. Da im Planungsgebiet nun insgesamt auch dem Wohnen ein höherer Stellenwert zukommt, sind Zulässigkeitseinschränkungen notwendig, damit der Störungsgrad des Gesamtgebietes wegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht erhöht wird.

Für nicht zulässig erklärt werden demzufolge folgende Nutzungen:

Im WA

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im MDW

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

Die ausgeschlossenen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort für den Ortsteil Meilenhofen dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung am Standort wird an die Struktur der näheren Umgebung angepasst. Dies wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes die maximale GRZ und maximale GFZ.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen und Baulinien vorgegeben, um ein harmonisches Einfügen in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung zu bilden und den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation – unabhängig der einzelnen Bautypen – ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten.

Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppelhäuser sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind. Gleichzeitig wird durch die ausgewiesenen Baugrenzen sichergestellt, dass zu den Außengrenzen benachbarter Flächen des Baugebietes, uneingeschränkt die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden können.

Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand, Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Standgiebel, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Bei Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebengebäuden ist nur ein Flachdach zulässig. Als Dachdeckung ist eine Dachbegrünung durchzuführen. Damit wird ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung erbracht.

Bei Wohngebäuden ist bei allen Bautypen als Dachform ein Satteldach bzw. Walmdach zulässig. Abweichungen gibt es im Hinblick auf die Dachneigung.

Andere Dachformen wie zum Beispiel Flachdach oder auch Pultdach werden bei den Wohngebäuden nicht zugelassen, da dadurch eine ansonsten harmonische Dachlandschaft empfindlich gestört werden würde. Im ländlichen Raum mit seiner aufgelockerten Bauweise, der dörflichen Siedlungsstruktur und den überlieferten Dachformen (überwiegend ziegelgedeckte Satteldächer) wären diese Dachformen ein Fremdkörper.

Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen aufgrund der geänderten Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung nicht gestattet.

Einfriedungen

In Anbetracht der Lage am Ortsrand werden Holzzäune und lebende Zäune präferiert, es sind aber auch Metallzäune zulässig. Um Hindernisse für Kleinsäuger zu verhindern, sind Sockel unzulässig. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf zur Straßenseite hin höchstens 1,20 m über der OK Erschließungsfläche betragen. Als seitliche und rückwärtige Begrenzung ist eine Höhe bis zu 2,00 m ab fertigem Gelände möglich.

Gestaltung des Geländes

Aufgrund der topografischen Uneinheitlichkeit sind differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen unerlässlich. Im MDW 1-4 zeigt sich das Gelände relativ eben, so dass hier Abgrabungen bis 2,50 m und Aufschüttungen bis 1,50 m möglich sind. Da das Gelände insbesondere nach Westen ansteigt sind im Bereich des MDW 5-14 und dem WA Abgrabungen bis 4,00 m und Aufschüttungen bis 2,50 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist hingegen nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese in Form von Sichtbeton, Holzpalisaden und Natursteinmauern errichtet werden dürfen. Die Höhe ist hier auf 3,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zu begrenzen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 6 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Die Straßenbreite umfasst 6,00 m. So ist ein ungehinderter Gegenverkehr möglich. Einseitig wird die Erschließungsstraße von einem im Norden zunächst 2,50 m, dann nach Süden 1,50 m breiten Gehweg begleitet. Mit Austritt aus dem Baugebiet verjüngt sich die Erschließungsstraße im Querschnitt auf 4,00 m, um einerseits für den Verkehrsfluss abbremsend zu wirken und um keine Alternativroute zur *Meilenhofener Straße* anzubieten und damit einen Durchgangsverkehr weitestgehend zu minimieren.

Oberhalb der Straßenverengung wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,00 m angelegt. Über sie erfolgt auch die Anbindung des östlich gelegenen Grundstückes mit der Flurnummer 12/1. Das unterhalb gelegene Grundstück mit der Flurnummer 12 erhält eine eigene Zufahrtsmöglichkeit. Die Dimensionierung der Wendeanlage wird als ausreichend erachtet, da für die Ver- und Entsorgung des Gebietes nun ein problemloses Wenden für alle Müllsammelfahrzeuge sowie eine durchgängige Verkehrserschließung auch in Richtung Süden zum vorhandenen Siedlungsbereich möglich und gewährleistet ist. Eine Einschränkung als Durchfahrtsverbot gilt hier nur für sonstigen Schwerlastverkehr ab 7,5 t. Dies wird die Stadt Mainburg entsprechend verkehrsrechtlich anordnen.

Mit der Straßenverengung wird eine wirksame Maßnahme zur Regelung einer beschränkten Nutzung getroffen, die ganz bewusst einen Begegnungsverkehr vermeiden soll. Letztendlich wird hierdurch eine wirksame Geschwindigkeitsbeschränkung sichergestellt, die zudem keine Verkehrsbehinderung darstellt und diese auch nicht befürchten lässt.

Fahrbahnverengungen als Verkehrsberuhigung sind dann eine wirksame Maßnahme, wenn diese im Hinblick einer Verkehrsplanung bei Erschließung eines Gebietes mit der entsprechenden Oberflächenausbildung entsprechende Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine ausreichende und dem Standort angemessene Verkehrserschließung sichergestellt. Eine Benutzung für alle Ver- und Entsorgungsfahrzeuge- wie auch Einsatzfahrzeuge ist zudem sichergestellt.

Die Stadt Mainburg plant des Weiteren einen durchgängigen Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße (B 301) an der Ostseite, um eine gesicherte Wegeverbindung zum Innerortsbereich und den dort vorhandenen Bushaltestellen zu ermöglichen. Diesem Ansinnen wird innerhalb des Geltungsbereiches durch die Fortführung des Geh- und Radweges entsprochen.

7.7 Grünfläche

Grünflächen am Standort befinden sich am westlichen Baugebietsrand in Form einer ausgewiesenen Kompensationsfläche. Die weitere Begrünung ist durch die privaten Hausgartennutzungen sichergestellt.

7.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Geltungsbereich werden sowohl für die öffentlichen als auch privaten Grünflächen und Hausgartennutzungen notwendige und dem Standort angemessene Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen definiert.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Im Geltungsbereich und dessen Umgriff sind keine Bahnanlagen vorhanden. Dieser Verkehrsträger ist für die vorliegende Planung nicht relevant. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Mainburg.

8.1.2 Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet befindet sich in nordwestlicher Ortslage. Die Kreisstraße KEH 30 (*Aiglsbacher Straße*) bindet Meilenhofen an die Autobahn BAB 93 (*Hof - Dreieck Hollerdau*) an, es sind ca. 4,3 km bis zur westlich gelegenen Anschlussstelle. Darüber hinaus durchzieht die Bundesstraße B 301 (*Meilenhofener Straße*) den Ortsteil Meilenhofen und bindet ihn so an das 4,2 km südlich befindliche Mainburg, sowie an das 4 km nördlich befindliche Elsendorf an, wo sich eine weitere Anschlussstelle an die BAB 93 befindet.

Örtliche Verkehrsstraßen

Das geplante Baugebiet ist über die *Meilenhofener Straße* zu erreichen. Die Anbindung des Siedlungsgebietes ist somit verkehrlich sichergestellt.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Mainburg ist an das Busliniennetz der *Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim* (VKL) angebunden. Den Anschluss stellen die Linien 635, 6018, 6039, 6043, 6055 und 6058 her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich 200 m nördlich an der *Aiglsbacher Straße*. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem in die Nachbarorte Elsenbach und Aiglsbach und im Weiteren zu den Städten Abensberg, Mainburg und Kelheim gegeben.

8.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld entlang der *Meilenhofener Straße* ausgewiesen.

8.2 Abfallentsorgung

Entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Landkreis Kelheim. Die Abfuhr von Restmüll, Biomüll und Papier erfolgt derzeit im Holsystem. Für die notwendigen Müllbehälter sind ausreichende Flächen bereitzustellen.

Hinsichtlich der Parzellen 15 und 17 sind die Abfallbehälter zur Müllentsorgung an die Erschließungsstraße zu bringen.

Zudem befindet sich innerhalb des Stadtgebietes ein Wertstoffhof, in dem die in der Abfallwirtschaftssatzung bzw. im Abfallentsorgungsplan festgelegten Materialien abgeliefert werden können.

Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den

Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de.

und ist durch das vorhandene Ortsnetz im Wesentlichen sichergestellt.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Hierzu wird im Planungsgebiet eine neue Schmutzwasser- und Regenwasserhaltung in den Trassen der Erschließungsstraßen errichtet, an die jeweils sowohl die öffentliche Verkehrsfläche, wie auch die privaten Grundstücksflächen angebunden werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über einen neugeplanten Abwasserkanal im Baugebiet an die vorhandene Ortskanalisation in der *Meilenhofener Straße* angeschlossen. Die anschließende Reinigung erfolgt in der zentralen Kläranlage nördlich von Mainburg. Ausreichende Reserven sind hier vorhanden. Zur Klärung der Belange der gesamten Abwasserbeseitigung wurde zwischenzeitlich das Ing.-Büro Lichtenecker & Spagl, Landshut, beauftragt. Im Ergebnis sieht das Konzept einen Anschluss des neuen Gebietes für die Schmutzwasserbeseitigung an das bestehende Kanalnetz im Innerortsbereich von Meilenhofen vor. Nach gegenwärtigen Erkenntnissen ist ein Anschluss problemlos möglich. Entsprechende Kapazitäten stehen im Ort zur Verfügung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Inhalt des Geotechnischen Berichts wird aufgrund des Geländereiefs und der geringen Durchlässigkeit nach derzeitigen Kenntnissen von einer Versickerung abgeraten.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen wird über dezentrale Puffereinrichtungen gesammelt und anschließend über den Regenwasserkanal abgeleitet. Ein weiterer Rückhalt wird über einen Stauraumkanal vor der Einmündung in die *Meilenhofener Straße* eingerichtet. Im Weiteren gelangt das Niederschlagswasser in die *Abens*.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u. ä.).

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z. B. Rigolen) bzw. geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Wiederverwendung (z. B. Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist für einen ausreichenden Überschwemmungsschutz im Gebäudebereich zu sorgen.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des gesamten Stadtgebietes Mainburg erfolgt durch die *Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen - Gebietsservice Au, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen*.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Zur Errichtung einer neuen Transformatorenstation wird im Planungsgebiet, in Höhe der Parzelle 5, eine Fläche von 25 m² ausgewiesen. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn dem Versorgungsträger schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

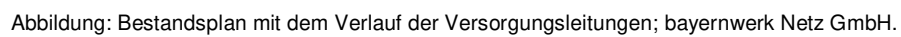
Es ist das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die Unterbringung zusätzlich notwendiger Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

In der umseitigen Abbildung sind die vorhandenen Versorgungsleitungen im Planungsgebiet und seinem Nahbereich dargestellt.



Im Planungsgebiet sind keine Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme vorhanden.

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich vorhanden.

8.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung ggf. zusätzlich notwendiger Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen. Dies hat vor allem aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Ortsbildes zu erfolgen, um ein einheitliches Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

Hinweise bzgl. vorhandener Leitungen der Telekom Deutschland GmbH:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nach Möglichkeit nicht behindert werden.

In der umseitigen Abbildung sind die bestehenden Versorgungsleitungen im Bereich und Umfeld des Planungsgebietes dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus den Lageplänen der Telekom). Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

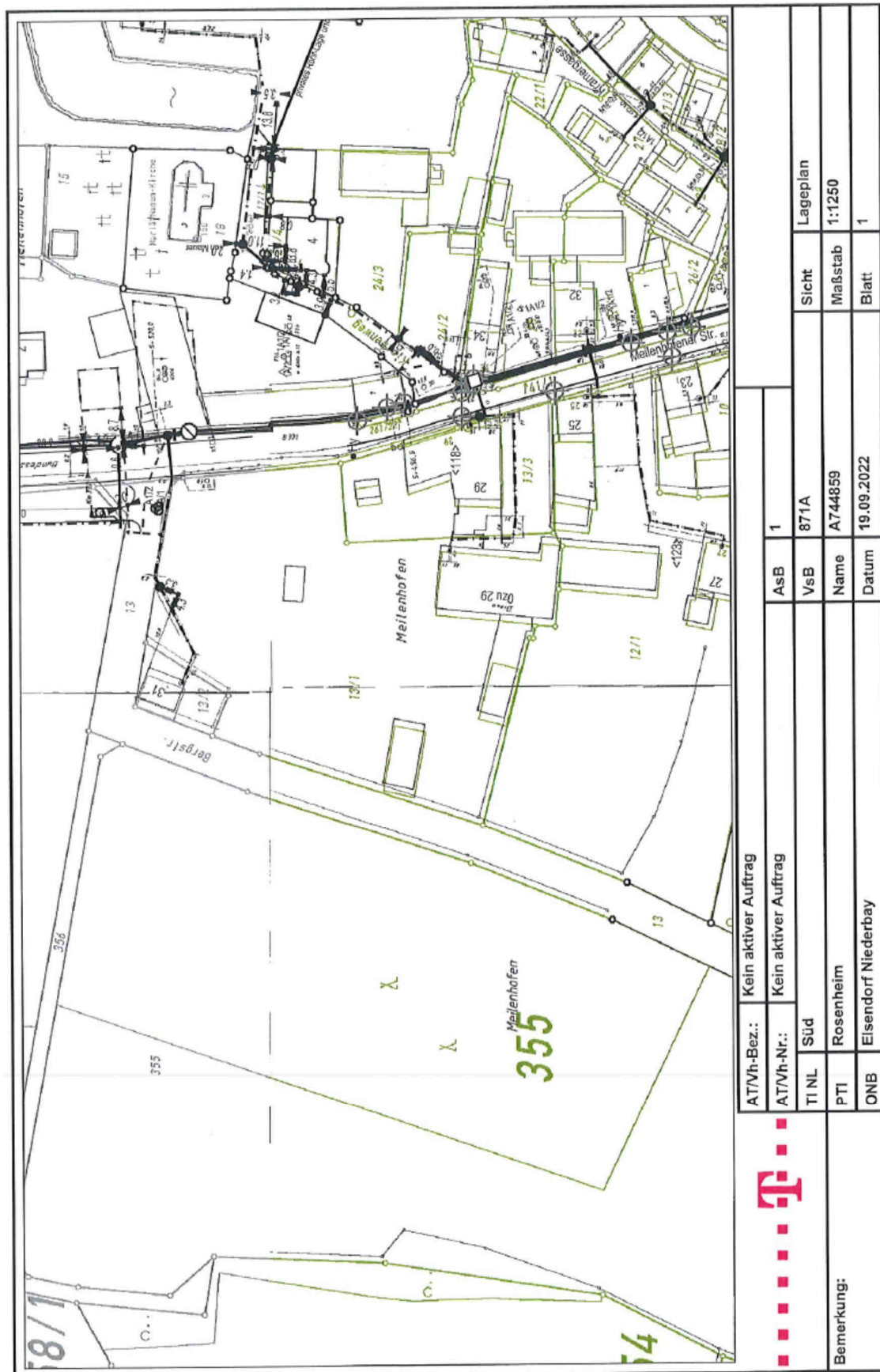


Abbildung: Bestandsplan mit dem Verlauf der Telekommunikationslinien; Telekom Technik GmbH.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Gemäß Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau stehen für den Brandschutz an den bestehenden bzw. geplanten Unter-/ Überflurhydranten im Flurstück 13 mit 18,00 l/s und einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens zwei Stunden ausreichend Löschwasser zur Verfügung. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Hinweise

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Meilenhofen West“ sollen auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) nach § 5a BauNVO am nördlichen Ortseingang von Meilenhofen geschaffen werden. Das Gebiet beinhaltet insgesamt 14 Parzellen. Auf den vier Parzellen östlich der Erschließungsstraße sind überwiegend gewerbliche Nutzungen geplant bzw. teilweise bereits ansässig (gilt für das Baugeschäft im MDW_1), wohingegen auf den Parzellen 5 – 14 im Westen der Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig sind. Zudem ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO mit drei Parzellen (15 – 17) vorgesehen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/ Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2002		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allg. Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40
Misch-/Dorfgebiete	60	50 (45)	64	54	60	45
Dörf. Wohngebiete	60	50 (45)	64*	54*	60*	45*
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

- *: Die 16. BImSchV und die TA Lärm wurden noch nicht an den neuen Baugebietstyp angepasst und enthalten keine Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte für dörfliche Wohngebiete (MDW). Gemäß dem Entwurf des Beiblatts 1:2022-02 zur DIN 18005 sind in dörflichen Wohngebieten die gleichen Orientierungswerte für Verkehrs- und Gewerbelärm zulässig, wie in Dorf- und Mischgebieten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in dörflichen Wohngebieten dieselben Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte zulässig sein werden, wie sie in der 16. BImSchV mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts und in der TA Lärm mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Dorf- und Mischgebiete festgelegt sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom Januar 2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 2509-2023 / SU V02). Das schalltechnische Gutachten ist im Anhang der Begründung des Bebauungsplanes „Meilenhofen West“ beigefügt.

Darin wurden die auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der östlich vorbeiführenden *Meilenhofener Straße (B 301)* sowie aus dem Betrieb der inner- und außerhalb des Geltungsbereichs ansässigen gewerblichen Nutzungen ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

10.1 Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Verkehr auf der B 301

Die zulässigen Orientierungswerte werden bei freier Schallausbreitung (d. h. ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet bestehenden und geplanten Gebäude) im dörflichen Wohngebiet auf den Parzellen 2 – 14 und im allgemeinen Wohngebiet auf den Parzellen 15 – 17 tags wie auch nachts eingehalten. Für die Parzelle 1, zu der fünf Baufelder gehören und die direkt an der *Meilenhofener Straße (B 301)* liegt, gilt dies nur teilweise. Tagsüber wird der Orientierungswert bis zu einer Tiefe von ca. 15 – 25 m von den östlichen Baulinien überschritten. Nachts erstrecken sich die Überschreitungen bis zu 38 m weit in die Baufelder hinein.

Unter Berücksichtigung der Baukörper-eigenabschirmung zeigt sich, dass auf der Parzelle 1 allein die der Straße zugewandten Fassaden der Gebäude entlang der *B 301* von Orientierungs- und auch Immissionsgrenzwertüberschreitungen während der Tag- und Nachtzeit betroffen sind.

Ein Abrücken der Baugrenzen von der *B 301* wäre vor dem Ziel einer Nachverdichtung auf der Parzelle 1 nicht zielführend. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Schallschutzwänden am Ostrand des Geltungsbereichs könnten aufgrund der geplanten Erschließung nicht durchgängig errichtet werden und würden deshalb keine flächendeckende Pegelminderung bewirken. Im Umgang mit den Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte muss somit auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Weiterhin wird empfohlen, das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festzulegen (Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109).

Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

10.2 Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen

Neben dem auf der Parzelle 1 ansässigen Baugeschäft wirkt ein holzverarbeitender Betrieb auf die künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Gebiet ein, der sich unmittelbar südlich der Parzelle 1 auf dem Flurstück 12/1 der Gemarkung Meilenhofen befindet. Um aufzuzeigen, in welcher Größenordnung die Immissionsbelastungen in Abhängigkeit von den jeweils ausgeführten Arbeitsabläufen (z. B. Schneiden und Spalten von Rundholz, Zuschneiden von gespaltenem Holz mit einer Kreissäge) liegen können, wurden Variantenberechnungen durchgeführt. Im Einzelnen wurden das Abladen und Bearbeiten von Rundholz, das Zuschneiden von gespaltenem Holz mit einer Kreissäge an zwei verschiedenen Standorten und der Betrieb eines Holzhäckslers untersucht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der tagsüber zulässige Orientierungswert auf den Parzellen 2 und 5 – 14 im dörflichen Wohngebiet sowie auf den Parzellen 16 – 18 im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird. Die Parzellen 1 sowie 3 – 4 im dörflichen Wohngebiet sind hingegen abschnittsweise von zum Teil deutlichen Überschreitungen betroffen. Im ungünstigsten Fall (Einsatz einer Kreissäge im nördlichen Bereich des Holzlagerplatzes) ist an der nächstgelegenen Baugrenze der Parzelle 1 mit Immissionsbelastungen von bis zu 76 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitungen erstrecken sich bei freier Schallausbreitung bis zu 45 m weit in die Baufelder hinein und erfassen mehr als die Hälfte der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Parzellen 3 – 4 sind von Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) betroffen. Nachts wird der Holzlagerplatz nicht genutzt. Die Betriebszeiten des Baugeschäfts beschränken sich ebenfalls auf die Tagzeit.

Nachdem der zulässige Immissionsrichtwert nach den Vorgaben der TA Lärm im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden muss, stellt der Einbau von Schallschutzfenstern alleine keinen ausreichenden Schallschutz dar. Um den holzverarbeitenden Betrieb nicht einzuschränken oder gar in seinem Bestandsschutz zu gefährden, muss festgesetzt werden, dass in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen der Parzellen 1 und 3 – 4 keine Gebäude mit offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 mit Sichtverbindung zum Holzlagerplatz errichtet werden dürfen.

Ausnahmen hiervon können nur dann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass der tagsüber zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden kann.

10.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können sind – auch an Sonn- und Feiertagen – zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Stadt entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Östlich des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 14, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinehaltung. Entsprechende Geruchsemissionen auf den Geltungsbereich sind daher zu erwarten. Aufgrund dessen wurde eine Untersuchung zur Luftreinhaltung vorgenommen. Der Untersuchungsbericht ist dem Anhang 3 zur Begründung zu entnehmen. Im Ergebnis werden keine schädlichen Geruchsbelastungen hervorgerufen, dies gilt sowohl für wohnliche Nutzungen, als auch für Büro- und Verwaltungsnutzungen.

10.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	33.330
Bruttobaufläche – Neuplanung	100,0	33.330
abzgl. Erschließungsflächen - Öffentliche Verkehrsflächen mit Gehwege / Straßenbegleitgrün - Öffentlicher Wirtschaftsweg	13,95 1,6	4.650 536
abzgl. Versorgungsfläche Trafo-Station	0,1	30
abzgl. Grünflächen Ausgleichsfläche	16,59	5.530
Nettobaufläche – Neuplanung (Parzellen 1-17)	67,76	22.584

Grundstücksgrößen

PARZELLE	FLÄCHE in m ²	PARZELLE	FLÄCHE in m ²
1	7.141	10	425
2	295	11	442
3	4.502	12	515
4	1.512	13	360
5	1.659	14	364
6	1.603	15	597
7	483	16	760
8	441	17	1.066
9	420		
<u>Gesamtsumme</u>			22.584

Einwohnerberechnung

Anzahl der Parzellen: 17 Stk.

Anzahl der angesetzten Wohneinheiten:

Sonstige Gebäude Parzellen 1-4:

keine Definition der zul. WE

Einzelhaus-Parzellen 15-17:

1 WE x 3 = 3 WE

Doppelhaushälfte-Parzellen 7-14 :

1 WE x 8 = 8 WE

Mehrfamilienhaus-Parzelle 5-6:

8 WE x 2 = 16 WE

Gesamt

27 WE

Einzel-/ Doppelhaus: 3,5 E x 11 = 39 E

Mehrfamilienhaus: 2,0 E x 16 = 32 E

Gesamt 71 Einwohner

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten für die gesamte Maßnahme sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Privatunternehmen (Investor)

- Straßenplanung aller öffentlichen Verkehrsflächen.
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasserkanalisation,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasserbeseitigung.

Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

- Wasserversorgung,

Bayernwerk Netz

- Stromversorgung.

Energienetz Bayern GmbH

- Erdgasversorgung.

Deutsche Telekom

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Meilenhofen West" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Meilenhofen West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf II des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.01.2023 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 27.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom ____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung; Breitband und Vermessung Landshut,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz (Kreisgruppe Kelheim),
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Erdgas Südbayern GmbH,
- Industrie- und Handelskammer Regensburg,
- Kreisheimatpflegerin Monika Kaltner,
- Landesbund für Vogelschutz,
- Landratsamt Kelheim - Abteilung Bauplanungsrecht/ Bauordnungsrecht,
 - Abteilung Städtebau,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Abteilung Abfallwirtschaft kommunal,
 - Abteilung Abfallwirtschaft staatlich,
 - Abteilung Gesundheitswesen,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
- Polizeidirektion Mainburg,
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband – Region 13,
- VG Mainburg,
- Zweckverband-Wasserversorgung Hallertau,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dörfliches Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 062 – *Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der Untereinheit 062 A *Donau-Isar-Hügelland*.

15.2 Geländeverhältnisse / Topographie/ Geogefahren

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500 000) durch Obere Süßwassermolasse älteren Teils geprägt.

Das Gelände fällt von Westen bis Südwesten nach Osten bis Nordosten hin von ca. 428 m ü. NN auf ca. 407 m ü. NN ab.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Bereich des *Donau-Isar-Hügellandes*, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, würde sich im Bereich um Meilenhofen ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald* im Komplex mit *Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald* ausbilden.

15.4 Reale Vegetation

An Offenlandflächen sind Acker- und Grünlandflächen ausgebildet. Entlang der Wege finden sich noch begleitende Altgrasstreifen. Eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern trennt abschnittsweise den Acker vom Grünland. Weitere Gehölzstrukturen begrenzen den Bereich des MDW 1 nach Westen.

15.5 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich ist eine Hecke als amtliches Biotop kartiert. Weitere Biotope befinden sich westlich davon jenseits der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Im Detail wird hierzu auf die Ziffer 4.3.5 *Biotopkartierung* der vorliegenden Begründung aufmerksam gemacht. Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

15.6 Boden

Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet handelt es sich beim nordöstlichen Teil um *Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)*, beim südwestlichen um *Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandeuhm (Molas-se), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)*. Nach der Bodenschätzung wurde bei der betroffenen Fläche im Westen Ackerzahlen von 47 – 62, im Nordosten eine Grünlandzahl von 60 festgestellt. Es werden somit z. T. Böden hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Zum Vergleich: Landkreisweit gilt hingegen nur eine durchschnittliche Ackerzahl von 51 (Acker) bzw. 43 (Grünland).

15.7 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein wasserführendes Oberflächengewässer. Permanent wasserführende Oberflächengewässer sind 170 m östlich in Gestalt der *Abens* anzutreffen. Das Plangebiet wird von einem wassersensiblen Bereich erfasst. Für Details wird auf die Ziffer 4.5.3 *Hochwasser* der vorliegenden Begründung hingewiesen.

15.8 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Kaltluftgefährdung ist teilweise vorhanden, ebenso wie eine Inversionsgefährdung. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege. Zeitweilig ist mit höherer Schadstoffbelastung in inversionsgefährdeten Gebieten zu rechnen.

Eine klassifizierte Straße verläuft östlich in Form der B 301 (*Meilenhofener Straße*). Diese stellt eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, jedoch ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Vorbelastungen der Luft sind in geringem Maß vorhanden.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Betrachtungsraum stellt sich im Nordosten als bestehende Gewerbe- bzw. Lagerflächen und Hofstelle dar. Weiterhin ist ein leerstehendes Gebäude vorhanden (ehemaliges Gasthaus). Im westlichen Bereich sind überwiegend strukturarme Ackerflächen mit Feldwegen in Randlage vorhanden. Im Südwesten ist eine biotopkartierte Hecke anzutreffen, an die Grünland und weitere Hecken anschließen. Der Eingriffsbereich besitzt keine besondere Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung sowie des Landschaftsbildes und -erlebens. Die biotopkartierte Hecke und das vorhandene Grünland werden in eine geplante Ausgleichsfläche integriert.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Ausweisung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durch- und Eingrünung des MDW und WA über die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen.
- Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.
- Anlage einer Streuobstwiese zur Einbindung und Übergang zur freien Landschaft und Förderung der Biodiversität.

17 GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden Teile der Kulturlandschaft ausgewiesen [...]. Sie erlangen ihre Bedeutung zum Beispiel wegen ihrer Belebungswirkung für das Orts- oder Landschaftsbild oder ihrer Bedeutung für Biotopverbundsysteme (Quelle: www.lfu.bayern.de).

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Graben-/ Wegebegleitender Gehölzstreifen, der im Zuge der Tiefbaumaßnahmen beseitigt werden muss. Da es sich hierbei um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) handelt, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde noch vor dem Satzungsbeschluss der vorliegenden Bebauungsplanung zu stellen. Die Entfernung der Hecke darf erst erfolgen, wenn der Ausnahmeantrag gestellt und genehmigt ist.

Im Antrag müssen die Erforderlichkeit der Beseitigung, Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen, sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden. Dies wird von der Stadt Mainburg entsprechend in die Wege geleitet.

Die Ausgleichspflanzung wird innerhalb, im Nordwesten des Geltungsbereiches, unterhalb des Wirtschaftsweges geleistet. Die Hecke dient an der Stelle der Ortsrandeingrünung und steht zudem im funktionalen Zusammenhang mit der unmittelbar südlich anschließenden Streuobstwiese.

Hinsichtlich der Ausführung der Pflanzung und Durchführung der Pflegearbeiten sowie Verwendung des Pflanzenmaterials wird auf die Festsetzungen durch Text Ziffer 9.4 verwiesen.

18 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

18.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

18.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben, die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Diese Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

18.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

18.3.1 Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

18.3.2 Private Grünflächen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen vor.

Gemäß dem Planeintrag sind auf den privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen vorzunehmen. Zur Auswahl stehen die unter Ziffer 10 Artenlisten der Festsetzungen durch Text aufgelisteten Gehölze.

Die in der Plandarstellung sichtbaren vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Damit wird das wohn- und mischgenutzte Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel geschaffen.

18.3.3 Schutz von Gehölzen

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind bei der Bauausführung zu beachten.

19 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

19.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotop flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotop erfolgt die Bewertung verbalargumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

19.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, wie der bestehende Zufahrtsbereich und die Bestandsflächen im Nordosten, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Acker- und Grünlandflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.5.2.1 und 2.5.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die folgende Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.



Die Niederschlagswasserableitung im Randbereich der Ausgleichsfläche wird als naturnahes Gerinne ausgebildet. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Mulde, die entsprechend und im Zuge der angrenzenden Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes entwickelt wird. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung ist daher nicht vorzunehmen. Auch ein artenschutzrechtlicher Konflikt zur angrenzenden biotopkartierten Hecke ist deshalb nicht zu erwarten. Ebenso ist angesichts der relativ flach ausgebildeten Mulde keine nachhaltige Beeinträchtigung des Wurzelwerkes zu erwarten. Siehe auch Ziffer 4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz.

19.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen der westlich gelegenen Wohnbebauungen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünungsmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 18.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

19.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 19.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

Die neuen Verkehrsflächen werden bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wie das Baugebiet selbst behandelt. Sie können jedoch nicht eindeutig einem Gebietstyp zugeordnet werden. Dies ist von Bedeutung weil für das WA eine GRZ von 0,4, für die MDW 1 bis 4 eine GRZ von 0,6 und für das MDW mit den Parzellen 5 bis 15 eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Daher wird in der Bilanzierung der Verkehrsraum aufgeteilt und jeweils zur Hälfte dem jeweils angrenzenden Gebietstyp zugeordnet.

19.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

$$\text{AUSGLEICHSBEDARF} = \text{EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{WERTPUNKTE BNT / M}^2 \text{ EINGRIFFSFLÄCHE} \times \text{BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)} - \text{PLANUNGSFAKTOR}$$

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Verkehrerschließungen (effiziente interne und externe Verkehrerschließung; effiziente technische Infrastruktur).
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Die Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (WP 1 bis 5) werden pauschal mit drei und solche mit mittlerer Bedeutung (WP 6-10) mit acht WP – ausgenommen lfde Nr. 5 (siehe im Weiteren nachstehenden Text) – bewertet. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

LAUFENDE NUMMER	AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFSFLÄCHE (M2)		GRZ
1	Außenbereich (MDW 1)	3	x	2.604	x	0,6
2	Acker, Grünland (MDW 2 bis 4)	3	x	7.331	x	0,6
3	Acker (MDW Parz. 5 bis 15)	3	x	8.989	x	0,4
4	Acker (WA)	3	x	2.012	x	0,4
5	Mesophile Hecke	10		100	x	-

	AUSGLEICHSBEDARF (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)
=	4.687	-	5	=	4.453
=	13.196	-	5	=	12.536
=	10.787	-	5	=	10.248
=	2.414	-	5	=	2.294
	1.000		-		1.000

Der Ausgleichsbedarf für die laufenden Nummern 2 bis 4 von in Summe 25.078 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 4.425 m² bereitgestellt. Die biotopkartierte Hecke ist hierbei ausgenommen, da sie einen geschützten Bestand darstellt und nach der Bestandsbewertung nicht aufwertbar ist. Die Kompensation wird durch den Investor, die Fa. Bösl erbracht.

Für die laufende Nummer 1 hingegen erfolgt die Kompensation der ermittelten 4.453 WP außerhalb des Geltungsbereiches. Hierfür zeichnet die Fa. Ostermeier verantwortlich.

Die entfallende Hecke nördlich MDW 1 und 2 (Nr. 5 der vorstehenden Tabelle) nimmt ca. 100 m² ein und stellt ein geschütztes Biotop dar, das 1:1 ausgeglichen werden muss. Die Ersatzpflanzung erfolgt nun am nördlichen Rand entlang des Wirtschaftsweges. In diesem Zusammenhang wird auf die Ziffer 17 *Geschützter Landschaftsbestandteil* der vorliegenden Begründung verwiesen.

19.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 29.531 WP wird zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die interne Kompensation erfolgt auf einer öffentlichen Teilfläche des Flurstückes 355 der Gemarkung Meilenhofen. Beabsichtigt sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, die im Folgenden vorgestellt werden.

Ausgangszustand:

Als Ausgangszustand ist ein Acker ohne Segetalvegetation sowie eine etwas kleinere Fläche mit intensiv genutztem artenarmen Grünland auszumachen.

Entwicklungsziele:

Im Detail sind folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahme bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

— **Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes**

(Biotoptyp G212 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung frischer bis mäßig trockener Standorte mit einem Kräuteranteil von 50 %) auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o. ä.). Die Regiosaatgutmischung muss aus dem Ursprungsgebiet "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (Herkunftsgebiet 16)" stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

In den ersten drei Jahren ist zur Aushagerung ggf. eine dreischürige Mahd erforderlich. Im Weiteren erfolgt die Pflege der Wiesenfläche durch eine zweischürige Mahd. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte Juni bis Mitte Juli, je nach Aufwuchsmenge. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren. In der Regel sollte die zweite Mahd zwischen Anfang September und Oktober stattfinden.

— **Anlage und Förderung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausbildung**

(Biotoptyp G412 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung)

Die Gestaltung und Pflege der Fläche erfolgt wie vorstehend ausgeführt.

Des Weiteren sind acht Obstbäume von Apfel, Birne oder Zwetschge gemäß der unter der Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Text aufgeführten Sortenliste zu pflanzen. Die Entwicklungspflege umfasst einen jährlichen, fachgerechten Erziehungschnitt und ist nach 10 Jahren abgeschlossen.

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen. Auf den Baumscheiben der Obstbäume kann jedoch ausnahmsweise Festmist als Startdüngung ausgebracht werden.

Zudem sind für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Belassen von wechselnden Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche als Rückzugsbereiche, z. B. für Insekten, bei jedem Mähdurchgang;
- Mahd von innen nach außen;
- Mahd mit Messermähwerk.

Zielerreichung:

BNT	Zeitdauer
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte	10 Jahre
Streuobstbestand	10 Jahre

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der internen Ausgleichsfläche zum Siedlungsbereich muss ein besonderer Wert auf den Schutz vor privater Inanspruchnahme gelegt werden, z. B. durch die Nutzung als Privatgarten, Spielgeräte, Pools, oder Ablagerung von Gartenabfällen, etc. Dies steht nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung und dem angestrebten Entwicklungsziel. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen.

19.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Anlage 3, Tab. 5 des Leitfadens, so ist bei der Berechnung des Ausgleichsumfanges Anlage 3, Tab. 6 maßgebend, wonach für die Einstufung des Ausgangs- und Prognosezustandes nun keine Pauschalierung erfolgt, sondern die BNT-Liste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden ist.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehende Tabelle zeigt als Ausgangszustand auf einem Teilbereich eine ackerbauliche Nutzung, die mit zwei Wertpunkten (Spalte WP 1) eingestuft wird. Als Entwicklungsziel wird die Ausbildung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes angestrebt, das 8 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 6 Wertpunkten. Ein Teil davon wird mit hochstämmigen Obstbäumen überstellt. Für diesen sind 10 WP anzusetzen. Die Aufwertung beträgt hier 8 WP.

Auf der verbleibenden Teilfläche, auf der ein Intensivgrünland ausgebildet ist, soll nun ebenfalls ein artenreiches Grünland entwickelt werden. Der Ausgangszustand erzielt hier drei WP. Bei gleichem WP 2 beträgt die Aufwertung hier folglich 5 WP.

Alle nun multipliziert mit der jeweiligen Fläche erzielen sie in der Summe einen Ausgleichsumfang von 25.890 WP.

BNT Ausgangszu-stand	WP1	BNT Prognosezustand	WP 2	AUFWER- WER- TUNG	Fläche in m²	KOMPEN- SATION (WP)
A11	2	G212	8	6	617	3.086
G11	3		8	5	1.924	9.620
A11	2	B432	10	8	1.884	13.184
						25.890

Dem ermittelten internen Ausgleichsumfang von 25.890 WP steht ein Ausgleichsbedarf von 25.078 WP aus Ziffer 18.3 gegenüber. Im Ergebnis kann der Ausgleichsbedarf vollumfänglich aufgewogen werden.

Für die Erreichung des Entwicklungsziels wird eine Entwicklungszeit von 10 Jahren angesetzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 4.453 WP wird auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 221, Gemarkung Lindkirchen, Stadt Mainburg, bereitgestellt.

Der Ausgangszustand ist hier durchweg eine intensive ackerbauliche Nutzung. Gemäß BNT-Liste entspricht dies dem Code A11. Der Lebensraum wird mit zwei Wertpunkten als gering eingestuft.

Die betreffende Fläche schließt sich im Süden des Ortsteiles unmittelbar an den Siedlungsrand an. Im Westen wird sie von der vielbefahrenen Bundesstraße 301 flankiert. Der Landschaftsausschnitt weist großflächige Acker- und Grünlandflächen und wenige Gehölzstrukturen auf.

Vorgesehen ist die Ausbildung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Code G212; Biotoptyp gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung).

Im Detail wird auf den umseitigen Ausgleichsflächenplan verwiesen.

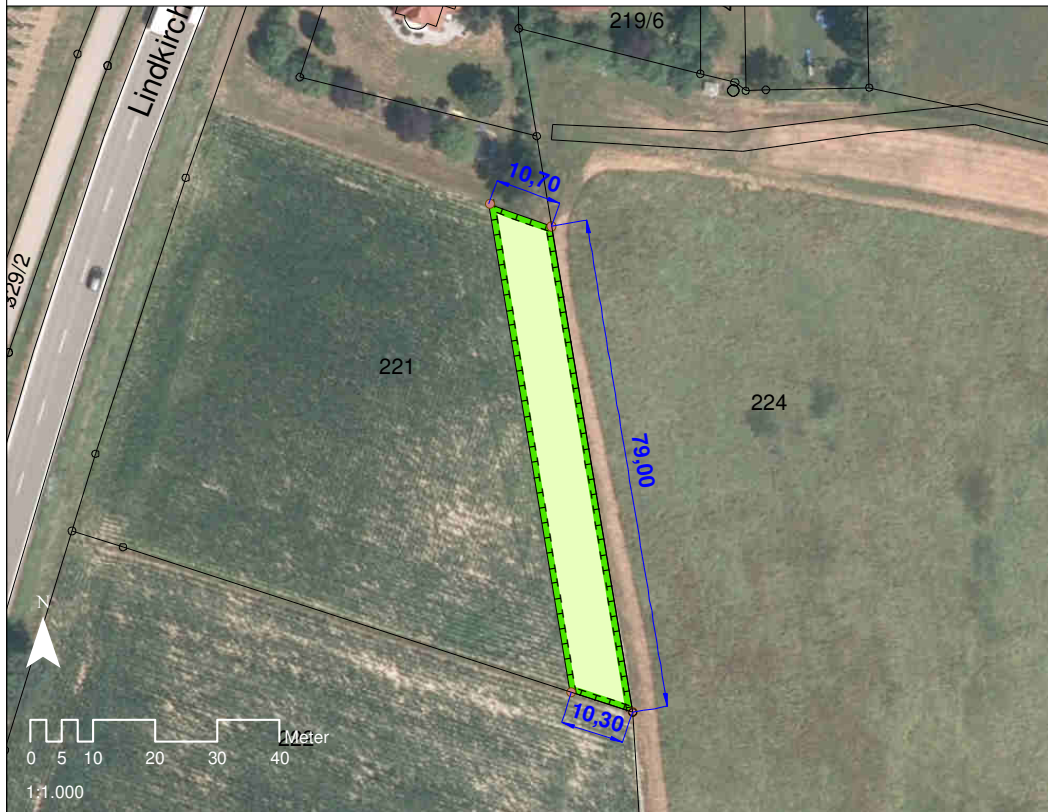
AUSGLEICHSFÄCHENPLAN

Stadt Mainburg, Gemarkung Lindkirchen, Fl.-Nr. 221 (Teilfläche)

BEREITSTELLUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFÄCHEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "MEILENHOFEN WEST"

Stadt Mainburg, Gemarkung Meilenhofen



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. – Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

BESTAND

Acker (A11*).

ENTWICKLUNGSZIELE / GESTALTUNGSMASSNAHMEN

Entwicklung eines artenreichen Grünlandes (G212*) durch Ansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (HU 16)").

PFLEGEMASSNAHMEN

Zweischürige Mahd:
– erster Schnitt Mitte bis Ende Juni,
– zweiter Schnitt im September.

Pflegehinweise:
– Mähgut am folgenden Tag abfahren und ordnungsgemäß verwerten,
– Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.

Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche [742 m²]

Holzpflöck zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche.

Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

Allgemeine Hinweise:

Die Darstellung der Maßnahmen ist schematisch. Nähere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.
* Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung. Bemaßung in Meter-Angaben.

Die Bewertung des Ausgleichsumfangs ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

BNT Ausgangszustand	WP1	BNT Prognosezustand	WP 2	AUFWERTUNG	Fläche in m²	KOMPENSATION (WP)
A11	2	G212	8	6	742	4.453
						4.453

Im Ergebnis kann der erforderliche Ausgleichsbedarf von 4.453 WP somit vollständig aufgewogen werden.

19.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Allgemeines

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Das Landratsamt Kelheim, Untere Naturschutzbehörde hat in geeigneter Weise über die Meldung informiert zu werden.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Der interne Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Hinsichtlich des externen Ausgleichs wird auf die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 11 verwiesen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

20 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 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, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ATLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN/ VERMESSUNG

Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, Stand: 19.04. 2022

Schalltechnische Untersuchung, C. HENTSCHEL CONSULT ING.- GmbH, Freising, Stand: Januar 2023.

Untersuchungsbericht Luftreinhaltung, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 25.10.2022

Vermessung, Geoachse Pelka, Regensburg, Stand: Februar 2022

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:
<http://www.region.landshut.org/plan>

