

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“

Stadt Vilsbiburg

vertreten durch
Helmut Haider, 1. Bürgermeister

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 . 305-0
Telefax 08741 . 305-555
stadt@vilsbiburg.de

Planung

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

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



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 26. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5
4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	6
4.1 Städtebauliche Gründe	6
4.2 Grundzüge der Planung	7
5. Wesentliche Planungsinhalte	8
5.1 Städtebauliche Aspekte	8
5.2 Erschließung	9
5.3 Grünordnerische Aspekte	10
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	11
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	12
8. Ver- und Entsorgung	13
9. Immissionsschutz	15
10. Nachrichtliche Übernahmen	15
11. Flächenbilanz	16
■ Rechtsgrundlagen	17

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen** 18-19
- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 16 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“, Stadt Vilsbiburg 31 Seiten
mit Anlagen:
Skizze Bestandssituation zum Bebauungs- und Grünordnungsplan..... M 1 : 1.000
Ausgleichskonzept Fl.Nr. 247/2 Tfl., Gemarkung Wolfarding M 1 : 1.000
- **Übersicht der Genehmigungsbescheide** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan... M 1 : 500
und tabellarische Zusammenstellung der vorliegenden
Genehmigungsbescheide oder Planunterlagen 2 Seiten
- **Schalltechnisches Gutachten**, Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, vom 20.06.2018 39 Seiten
- **Erläuterungsbericht** „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Betriebsgelände und einer Erweiterung in die Vils und den Untergrund auf Fl.-Nr. 63, 63/2, 63/3, 64, 64/3, 127/1, 127/2, 127/10, 127/2, 128, 128/2, 140 und 140/1, Gemarkung Gaindorf, Gemeinde Vilsbiburg“, Sachverständigenbüro Ferstl Ing.-GmbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, vom 20.06.2018 32 Seiten und 2 Pläne

1. Anlass

Das Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand bzw. Ortsmitte in der Ortschaft Gaindorf, ca. 2 km südlich der Stadt Vilsbiburg. Aufgrund der konkreten Absicht einer Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden wird der Bauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans „GE Gaindorf“ umfasst insgesamt 1,81 ha. Das Straßendorf Gaindorf wird im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (= Außenbereich).

Für den Bereich der bestehenden Betriebsgebäude, betriebszugehöriger Wohngebäude und einer Gaststätte in der Ortslage wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Westlich daran anschließend wird für die Erweiterung des Betriebes ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Im Zuge der Bauleitplanung wird nach Bedingung der Stadt Vilsbiburg der, im Bereich des Betriebsgeländes des Planungsbegünstigten, unterbrochene öffentliche Rad- und Fußweg westlich der Kreisstraße geschlossen und die Verkehrssituation entschärft.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 16 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Das geplante Mischgebiet (MI) liegt in der Ortslage von Gaindorf, direkt westlich der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße LA 13). Das Gewerbegebiet (GE) schließt mit 0,87 ha neuer Baufläche an den bestehenden Ortsrand Richtung Westen.

Die Kreisstraße LA 13 erreicht ca. 700 m östlich von Gaindorf an die Bundesstraße B 299, welche nach Nordwesten an Vilsbiburg vorbei Richtung Landshut führt. Nach Süden schließt die Bundesstraße B 299 ca. 900 m südöstlich von Gaindorf an die Bundesstraße B 388 an, welche von Passau bis nach Ismaning bei München führt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich ca. 22 km nordwestlich (Landshut-Nord).

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Osten, durch die nord-süd verlaufende Ortsdurchfahrt, die als Kreisstraße LA 13 von Vilsbiburg im Nordosten und der als Umgehung laufenden Bundesstraße B 299 bis zur Kreisstraße LA 8 im Westen bei Hermannskirchen führt.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Gaindorf liegt im Stadtgebiet Vilsbiburg ca. 2 km südlich des Stadtkerns im Landkreis Landshut, hier rund 3,5 km von der westlich verlaufenden Stadtgrenze zum Markt Geisenhausen entfernt. Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans „GE Gaindorf“ umfasst insgesamt 18.108 m² und bezieht sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 62 Tfl., 64, 64/3, 127 Tfl., 127/1, 127/2, 127/10, 128, 128/2, und 140/1 Tfl., Gemarkung Gaindorf. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr. 127 Tfl.), Grundstück Gaindorf 6 mit Wohnhaus (Fl.Nr. 63/2), Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Gaindorf (Fl.Nr. 63), Stallungen und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Gaindorf 5 (Fl. Nr. 127 Tfl.),
- im Osten: Hofstelle Gaindorf 5 mit Wohn- und Wirtschafts- und Stallgebäuden (Fl. Nr. 57), Grundstück Gaindorf 13a mit Wohnhaus (Fl.Nr. 60/3), Gartengrundstück (Fl.Nr. 60/2)
- im Süden: Hofstelle Gaindorf 15 mit Wohn- und Wirtschafts- und Stallgebäuden (Fl. Nrn. 67 und 67/2), Grundstück Gaindorf 32 mit Wohnhaus (Fl.Nr. 66), Grundstück Gaindorf 22 mit Wohnhaus (Fl.Nr. 143/2), Grundstück Gaindorf 20 mit Wohnhaus (Fl.Nr. 143/3), Grundstück Gaindorf 26 mit Wohnhaus und Nebengebäude (Fl.Nr. 143/4, 143/6 und 143/7), Grundstück Gaindorf 18 mit Wohnhaus (Fl.Nr. 140),
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr.138) ,Lagerfläche im Außenbereich (Fl.Nr. 129,129/1)

Der Geltungsbereich teilt sich gegenwärtig in zwei große Teilbereiche auf. Der westliche Teil ist von unbebauter landwirtschaftlicher Nutzung, hier Intensiv-Grünland geprägt. Der nördlich Bereich des Hausgartens auf Fl.Nr. 140/1, Gemarkung Gaindorf, ist in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der hier befindliche Gehölzbestand wird in Kapitel 3.1 des Umweltberichts näher erläutert.

Der östliche Teilbereich ist nahezu gänzlich überbaut bzw. versiegelt. Die bestehende heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur wird hier geprägt von dem in den letzten Jahrzehnten gewachsenen Gewerbebetrieb, einem Fliesen- und Naturstein-Handelsbetrieb mit Verkaufs-, Produktions-, Verwaltungs-

und Lagergebäuden. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird zur Kreisstraße hin von einem ehemaligen, dreistöckigen Schulhaus, jetzt Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt.

1886 wurde das ehemalige Schulhaus als Sichtziegelbau errichtet. Die Westseite wurde um 1960 verputzt. Der Vorgarten zur Kreisstraße LA 13 (Ortsdurchfahrt) hin, wird hier durch Ausstellungsflächen für Natursteinwaren (Grabsteine, Sichtschutzwände, Naturstein-Stelen und Natursteinmauern, Gabionen, Pflastersteine etc.) geprägt. Hinter dem Gebäude befinden sich Außenlager mit Hochregal-Lagerung.



Luftbild mit Umgriff (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung o.M.)

Südlich davon steht ein großformatiger Gewerbebau, der als Hauptgebäude dient. Hier befindet sich der Haupt-Geschäftseingang sowie Ausstellung, Verwaltung und Vertrieb bzw. Kasse. Der Gebäudekörper ist in seiner Dachform und Fassadengestaltung stark gegliedert und zeigt vielfach Aus- und Erweiterungsbauten. Dominiert wird dieser Gebäudekomplex von einem ca. 20 m hohen, ehemaligem Silo-Turm der mit einer weithin sichtbaren Außenwerbung bemalt ist. Die nördliche und westliche Fassade des Gebäudes ist durch Hochregallager bzw. Lagerflächen im Freien verstellt. Zur Straße hin befindet sich eine weitere Warenausstellung (hier v.a. Tröge und Brunnensteine, die in einem Wasserbecken ausgestellt sind). Im Außenbereich um den Haupteingang befinden sich diverse Naturstein-Mitnahmeprodukte sowie weitere Ausstellungsflächen. In der östlichen Mitte des Geltungsbereichs befindet sich eine nicht mehr in dauerhaftem Tagesbetrieb befindliche Gaststätte mit Festsaal. Diese wird auf Anfrage durch die Familie des Planungsbegünstigten betrieben. Die ehemaligen Außenbereiche (Biergarten) der Gastwirtschaft werden aktuell als Lager- und Ausstellungsflächen durch den Natursteinbetrieb genutzt.

An der Südseite des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres Betriebsgebäude. Im vorderen Teil befindet sich die Produktion, hier werden mit Hilfe von computergesteuerten Steinfräsen und Poliermaschinen Steinerzeugnisse (Schnittsteine, Gravierungen, Einfassungen etc.) hergestellt. Dahinter befindet sich ein größerer Hallenbau der als zentrales Hochregallager dient und ebenfalls ein Hackschnitzel-Heizwerk mit Hackschnitzel-Silo beherbergt. Zur Straße hin schließt der Gewerbebau an ein ehemaliges Wohngebäude an. Diese wird aktuell zeitweise für Saisonarbeiter vermietet.

Mittig zwischen den Gewerbebauten befinden sich zwei betriebszugehörige Bestands-Wohngebäude mit insgesamt drei Wohneinheiten. Hier finden sich auch die einzigen unversiegelten Flächen im Östlichen Teilbereich in Form von Hausgärten.

Allgemein sind die Außenbereiche zwischen den Bestandsbauten dominiert von Warenlagerungen. Teilweise wird Palettenware auf bis zu 2 m Höhe vor Gebäudefassaden mit Fenstern und Zugängen gestapelt. In Nahezu allen Rück- und Seitenbereichen der Betriebsgebäude wird ungegliedert Ware im Außenraum gelagert. Viele der vor den Fassaden angebrachten, gefüllten Hochregale sind mit zusätzlichen Ware am Boden verstellt. Der Außenbereich ist bis auf die Hausgärten nahezu gänzlich versiegelt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft von Nord nach Süd die Kreisstraße LA 13, von welcher der Natursteinbetrieb und sämtliche weitere Bestandsgebäude angefahren werden. Hier befinden sich östlich davon gekieste Stellflächen für Kunden des Betriebes. Westlich der Kreisstraße befinden sich weitere Kurzzeit-Parker sowie Ausstellungs- und Lagerflächen bis an die direkte Fahrbahnkante. Es finden hier auch aktuell Warenanlieferung und damit verbundene Be- und Entladevorgänge statt. Dadurch, dass im Bereich des Betriebes der westlich an der Kreisstraße laufende öffentliche Rad- und Fußweg unterbrochen wird und Rad- und Fußgänger entweder über das Betriebsgelände ausweichen müssen oder auf die Fahrbahn entsteht hier zusammen mit den Park- und Ladevorgängen erhebliches Gefahrenpotenzial.

Westlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine nicht genehmigte Lagerfläche im Außenbereich (Fl.Nrn. 129 und 129/1). Eine detaillierte Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1 des Umweltberichts.

Übersicht der Baugenehmigungen der Bestandsbebauung:

Für einen Teil der Bestandsbauten liegen Genehmigungsbescheide vor. Diese wurden ausgewertet und sowohl planlich als auch tabellarisch erfasst (siehe Anlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Die Angaben zu Wand und Firsthöhen in den Genehmigungsbescheiden bilden hier die Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Mischgebiet (siehe Kapitel 5.1).

Für die Gaststätte auf Fl.Nr. 64, Gem. Gaidorf, liegen planliche Antragsunterlagen zu einem Umbau von 1960 ohne Genehmigungsbescheid vor. Weitere Unterlagen und Informationen durch den Planungsbegünstigten lassen auf einen Errichtungszeitraum um 1850 schließen.

Der ehemalige Silo-Turm des vormaligen Landhandels auf Fl.Nr. 127/1 wurde um 1961 errichtet. Ein entsprechender Bauplan liegt vor.

Das Einfamilienhaus mit Garage auf Fl.Nr. 64/3 ist mit Bauantrag vom 01.08.1975 genehmigt. Es wurde damals schon die Möglichkeit eines Dachausbaus mit einer zweiten Wohneinheit vorgesehen. Durch den Ausbau mit zwei Dachgauben sowie eines kleinen Anbaus wurde dies mittlerweile umgesetzt. Auch hierzu liegen Baugenehmigungen vor. Es wurde auf der Fl.Nr. 64/3 auch ein überdachtes Schwimmbad genehmigt und errichtet.

Es wurde 1981 eine Werkstatthalle auf der Fl.Nr. 128/2 errichtet, entsprechende Antragsunterlagen liegen vor, aber ohne Genehmigung. Diese wurde mit Genehmigung vom 30.10.2010 mit einer Natursteinwerkstatt erweitert.

Für das ursprüngliche Hauptgebäude des Betriebs auf Fl.Nr. 127/1 (vormals Landhandel) liegen keine Unterlagen vor. Eine Erweiterung der bestehenden Ausstellung im Hauptgebäude wurde mit Bauantrag vom 13.12.2005 genehmigt. Es liegt hierzu auch ein Stellplatznachweis mit 45 zugehörigen Stellplätzen vor. Im Jahr 2016 wurde der straßenseitige Anbau des Hauptgebäudes abgerissen und mit Genehmigung vom 28.09.2016 (Ergänzung vom 14.10.2016) neu aufgebaut. Der Stellplatznachweis wurde hier auf 74 Stellplätze erhöht.

Für das ehemalige Schulhaus von Gaidorf auf Fl.Nr.63/3 liegen keine Unterlagen vor. Es wird um 1886 erstmals erwähnt und ca. 1960 renoviert. Es wurde 1990 verkauft und teilweise umgebaut. Die Überprägung hat dazu geführt, dass ein vorhandener Denkmal-Status aberkannt wurde und das Gebäude im Denkmaltatlas Bayern nicht mehr geführt wird.

Für weitere Teile und Anbauten des Hauptgebäudes auf Fl.Nr. 127/1 liegen keine Unterlagen vor, ebenso für das kleine Wohnhaus auf Fl.Nr. 128 mit einer Wohneinheit. Dieses ist laut Aussagen des Planungsbegünstigten von ca. 1950-1955. Für das Wohnhaus auf Fl.Nr. 128/2 und den mittleren Werkstattteil auf Fl.Nr. 128/2 liegen ebenfalls keine Genehmigungsunterlagen vor.

Der Geltungsbereich umfasst eine ebene Fläche (über 440 müNN). Die Höhenlage der Geländeoberfläche befindet sich durchwegs in allen Ecken in etwa zwischen 441,8 und 443 müNN. Naturräumlich ist dieser Bereich der Naturraum-Untereinheit 060-C „Vilstal“ im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn einzuordnen. Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus „Erlen-Eschen Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten–Erlen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae) (Quelle: nach Seibert 1968). Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 liegt Vilsbiburg in einem allgemein ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Grundsatz des LEP 2.1.7 (G) zielt darauf ab, dass Mittelzentren die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum 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. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

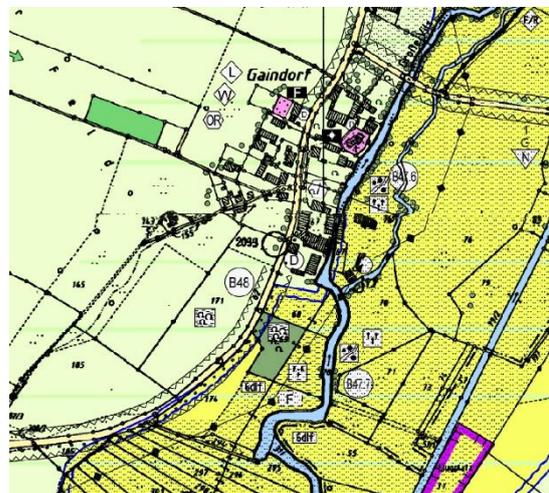
Der Regionalplan der Region 13 Landshut weist die Stadt Vilsbiburg in der Karte 1 – Raumstruktur – als Mittelzentrum, hier einen „bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort“ aus (Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung vom 28. März 2007, verbindlich erklärt am 28.09.2007). Die Stadt Vilsbiburg liegt an einem Knotenpunkt von mehreren Entwicklungsachsen (Landshut – Vilsbiburg – Eggenfelden, Vilsbiburg – Mühldorf, Vilsbiburg – Erding). Entwicklungsachsen – hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 299 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Im Regionalplan wird als Ziel A III 3.2 formuliert, dass es von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Vilsbiburg bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln. Dabei sind insbesondere anzustreben, die Industriestruktur zu erweitern und zu stärken, den Dienstleistungsbereich auszubauen sowie städtebauliche und funktionale Mängel zu beseitigen. Hierfür ist generell eine Zunahme an zukunftssicheren Arbeitsplätzen erforderlich. Durch die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel können die Standortvoraussetzungen für zentralörtliche Einrichtungen verbessert und die Attraktivität insgesamt erhöht werden. Des Weiteren wird in den Zielen B II 2 darauf hingewiesen, dass im Mittelzentrum Vilsbiburg für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen bereitgehalten werden sollen.

Die Karte 2 Siedlung und Versorgung enthält zum Planungsgebiet keine Aussagen (Stand laut 5. Verordnung, verbindlich erklärt am 28.12.2011). Das nächstliegende Vorranggebiet für Kies und Sand KS 109 befindet sich nordwestlich von Vilsbiburg im Gemeindebereich von Geisenhausen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Wasserversorgung besteht im Südosten Vilsbiburgs. Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich knapp außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrückerlebensräumen“ (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006). Zum 04.02.2017 wurde das Vilstal östlich des Siedlungsbereichs zugleich als Teil des Regionalen Grünzuges Nr. 10 „Vilstäler“ verbindlich erklärt.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** vom 25.05.1998. In diesem wird der Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den westlichen Rand des Geltungsbereiches / Ortsrand werden folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele im Landschaftsplan dargestellt: „OR = Ortsrandeingrünung“, „W = Windschutz“, „L = Verbesserung / Erhaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes“. Für den Bereich an der Kreisstraße wird in Ortslage die Maßnahme „7: Gestaltung / Sanierung der Ortsdurchfahrt“ dargestellt.

Die Gemeinde Gaindorf kam in Zuge der Gebietsreform im Jahr 1978 zur Stadt Vilsbiburg. Zu ihr zählen neben Einzelgehöften noch Frauenhaarbach, Gaindorf, Herrnfelden, Schaidham, Tannet. Haarbach weist ins. 468 Einwohner auf (Stand: 24.04.2015).



Flächennutzungsplan Vilsbiburg, wirksam seit 25.05.1998

4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

4.1 Städtebauliche Gründe

Aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden, eine Betriebserweiterung, planerisch umzusetzen ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Gaindorf“ notwendig. Im Gegenzug wird eine unmittelbar westlich des Geltungsbereichs befindliche, nicht genehmigte Lagefläche (Fl.Nrn. 129 und 129/1) auf einer strukturreichen Grünfläche aufgelöst und die Lagerung in die neu entstehenden Gewerbequartiere verlagert.

Für die Standortentscheidung maßgeblich war hierbei die unmittelbare Nähe zum Hauptsitz des Unternehmens und den somit weiterhin maximal nutzbaren Bestandsbetriebsgebäuden. Durch die sehr große Menge an Waren in Außenlagerung und der freien Zugänglichkeit des Geländes von Osten haben sowohl der Betriebsinhaber als auch der nachstehende 1. Betriebsleiter den Wohnsitz direkt auf dem Betriebsgelände. Dies ist ein weiterer ausschlaggebender Grund für die direkte Erweiterung des Betriebsgeländes vor Ort.

Des Weiteren wird im Zuge der Planung auf die konkrete Absicht der Stadt Vilsbiburg hin der Straßenraum an der Kreisstraße LA 13 im Bereich der Ortsdurchfahrt auf Bebauungsplan-Ebene neu geregelt und der auf Höhe des Planungsbegünstigten unterbrochene öffentliche Rad- und Fußweg geschlossen und auch auf Flächennutzungsplan-Ebene dargestellt werden.

Die Planung entwickelt sich noch nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird zeitgleich im Parallelverfahren die Änderung

des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 16 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Stadt Vilsbiburg liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Die Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind weitestgehend bereits vollständig bebaut. Es sind wenn nur noch kleinflächige Lücken unbebaut. Die Gewerbegebiete „Rieder im Feld“ und „Baumgartenstraße“ weisen mit 0,5 ha bis 3,0 ha passende Gewerbeparzellen auf. Es sind aber nur noch im Gewerbegebiet Baumgartenstraße passende Parzellen frei. Hier ist aber bereits ein ähnlicher Betrieb gleicher Branche und Sortiments ansässig. Auf Grund der oben genannten Standortfaktoren wird aber eine Betriebsverlegung vom Planungsbegünstigten für nicht wirtschaftlich gesehen.

Die Bodenschätzungskarte des Regierungsbezirks Niederbayern (M 1: 100.000, 1965) stellt für den Geltungsbereich Grünland mit einer Grünlandzahl von 65 dar. Im Planungsgebiet befinden sich Standorte mit einer hohen Ertragsfähigkeit des Bodens gemäß Grünlandzahl und einer mittleren Ertragsfunktion gemäß der Bodenart. Für den gesamten Geltungsbereich wird als Kulturart Grünland angegeben.

Von den 1,81 ha Geltungsbereich sind mit rund **0,87 ha** nur rund die Hälfte des Geltungsbereichs (48%)

Neuplanung. Die Gewerbebebauung führt zu einer **flächigen Versiegelung ertragreicher Böden** (rund 0,8 ha). Auf Bebauungsplanebene ist die Inanspruchnahme von 0,87 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen. Hier werden diesem Belang nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt und seitens der Stadt Vilsbiburg höher gewichtet: die Ausweisung der Gewerbeflächen dient zur Sicherung und zukunftsfähigen Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, sowie der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze. Gerade im Zusammenhang mit den Neuregelungen der innerbetrieblichen Abläufe und Verkehrsführung sowie der Neuordnung und verkehrstechnischen Sicherung des Straßenraums an der Kreisstraße LA 13 wird die Planung als sinnvoll erachtet.

Durch die Synergieeffekte mit dem angrenzenden Bestandsbetrieb wird dem LEP-Ziel des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** und der **Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange** nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB Rechnung getragen.

4.2 Grundzüge der Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teilbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert in drei Quartiere GE 1, GE 2 und GE 3 mit unterschiedlichen Gebäude- bzw. Lagerhöhen vorgesehen. Für den östlichen Teilbereich werden die genehmigten Bestandsgebäude über jeweils definierte Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Für die Wohngebäude werden die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt und Nebenanlagen und Parkplätze mit Baugrenzen bedacht.

Konkret handelt es sich bei der Planung um die Neu-Errichtung einer Lagerhalle mit Hochregalsystem, Außenlagerflächen (Blocklagerung und Hochregallagerung), einer Be- und Entladezone für LKWs mit einem Schwerlast-Schwenkkran sowie PKW Stellplätzen. Im Zuge der Bauleitplanung werden auch die betrieblichen und betriebszugehörigen Bestandsgebäude sowie die im Besitz des Planungsbegünstigten befindlichen Gebäude („altes Schulhaus“, Gaidorf 2 und Gaststätte, Gaidorf 10) in den Geltungsbereich mit aufgenommen um eine gesamtheitliche betriebliche Neuordnung zu gewährleisten.

Des weiteren wird im Zuge der Bauleitplanung auf die konkrete Absicht der Stadt Vilsbiburg hin der Straßenraum an der Kreisstraße LA 13 im Bereich der Ortsdurchfahrt neu geregelt und der auf Höhe des Planungsbegünstigten unterbrochene öffentliche Rad- und Fußweg geschlossen.

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in Gewerbegebieten in der Stadt Vilsbiburg.

Unter Bezugnahme auf die einschlägigen Kommentierungen in "Geräuschkontingentierung als Konfliktlösung in der Bauleitplanung" (Fischer, Tegeder; NVwZ 2005 Heft 1) sowie aus "Baunutzungsverordnung" (Fickert, Fieseler; Verlag Kohlhammer 2008) wird eine Gliederung nach Lärmkontingenten innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Dies ist möglich, da im Stadtgebiet von Vilsbiburg diverse andere beschränkte und unbeschränkte Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind. Nach § 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist es ausreichend, wenn ein (weiteres) Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen besteht, um für ein anderes insgesamt ohne Gliederung einheitliche Emissionsgrenzwerte festsetzen zu dürfen.

Die gemäß DIN 45691:2006-12 vorgenommene Kontingentierung stellt nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinn dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet in der Gemeinde erfolgen. Dies ist dann möglich, wenn im Gemeindegebiet ein (weiteres) Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist. In diesem Fall – hier gegeben durch den Bebauungsplan "GE Schachtengraben" vom 11.07.1995 – können für ein anderes Gewerbegebiet – hier Bebauungs- und Grünordnungsplanplan "GE Gaindorf" – insgesamt ohne Gliederung einheitliche Emissionsgrenzwerte festgesetzt werden.

Es erfolgt somit eine Gliederung in Bezug auf die Bauleitplanung "GE Schachtengraben" vom 11.07.1995, die keine Schalleistungspegel besitzt.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Städtebauliche Aspekte

Die Zulässigkeit der derzeitigen Nutzungen (u.a. Gaststätte) wird nicht eingeschränkt und bleibt weiterhin bestehen. Das Baugebiet wird in insgesamt drei Gewerbe-Quartiere GE 1 bis GE 3 gegliedert sowie in das Mischgebiet in der Osthälfte.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für Sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 ausgeschlossen. Weiterhin sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Im Quartier GE 3 sind ausschließlich Lagerflächen oder Stellflächen für PKW und LKW zulässig. Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Fahrzeugwracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen.

Im Mischgebiet hingegen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 sowie Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sowie nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im **Gewerbegebiet** mittels Baugrenzen, traufseitigen Wand- und Firsthöhen definiert, welche sich zum Ortsrand hin in ihrer Höhe stark abstufen. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Gewerbegebiet mit max. **0,8** festgesetzt. Für die Quartiere GE 1 und GE 2 ist **eine Geschossflächenzahl (GFZ)** von max. **1,6** zulässig. Im Quartier GE 3 sind ausschließlich Lagerfläche bzw. Stellfläche für PKW und LKW zulässig. Hier wird keine Geschossfläche festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe im Quartier GE 1 ist mit maximal 7,5 m, die Firsthöhe mit maximal 10,0 m zulässig. Im Quartier GE 2 sind eine Wandhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 7,5 m zulässig. Im Quartier GE 3 ist ausschließlich eine **Lagerhöhe** von max. 4,0 m zulässig. Bezugshöhe für alle Quartiere ist die Höhenkote 442,5 müNN = Fußbodenoberkante Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 127/1, Gem. Gaindorf (siehe Planzeichen 15.1). Als **Dachformen** sind im Gewerbegebiet Flachdach (mit Begrünung, Kies oder harter Bedachung) sowie Sattel- und Pultdach bis maximal 25 ° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind durch Giebel, Auf- oder Anbauten zu gliedern, um große gleichförmige Ansichten zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.1). Im Gewerbegebiet sind Dachgauben unzulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.2).

Für die Quartiere GE 1 und GE 2 wird eine **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planzeichen 3.2 und textliche Festsetzung 0.1.5). Dies ermöglicht an der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 127 mit Fl.Nr. 127/1, Gemarkung Gaindorf am Übergang von Mischgebiet zu Gewerbegebiet eine Grenzbebauung als abweichende Bauweise. Ebenso ist am Übergang der Quartiere GE 1 zu GE 2 eine grenzständige Bebauung zulässig (entlang der sogenannten „Perlenschnur“, siehe Planzeichen 15.2).

Im **Mischgebiet** gelten die jeweilig pro Gebäude festgesetzten Angaben zu traufseitiger Wand- und Firsthöhe (siehe Planzeichen 2.2.2 und 2.2.3). Diese sind, sofern Genehmigungsbescheide vorliegen, bzw. die Bestandsgebäude eingemessen sind an diesen Gebäudehöhen orientiert. Bezugshöhe ist auch hier die Höhenkote 442,5 müNN. Für die Wohngebäude auf den Fl.Nrn. 64/3 und 128, Gem. Gaindorf werden dies **maximal zulässigen Wohneinheiten** pro Wohngebäude festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 2.2.1).

Die **Dachneigung** der Gebäude im Mischgebiet ist zwischen 5° und 40° für Satteldächer und für Pultdächer bis max. 15 ° variabel (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.1). Dachgauben sind im Mischgebiet zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.2). Es ist im Mischgebiet ein grundstücksgrenzüberschreitender **Dachüberstand** von max. 0,50 m zulässig. Hierbei ist aber eine notarielle Vereinbarung zu treffen und die einschlägigen Brandschutzvorschriften zu beachten (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.3). **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** sind im Mischgebiet nur in den jeweiligen dafür festgesetzten Bauräumen zulässig (siehe Planzeichen 15.4 und 15.5). Grenzanbau ist in beiderseitigem Einverständnis bis 30 % der gemeinsamen Grenze zulässig. Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten. Als Dachneigung sind Flachdach (mit Begrünung, Kies, oder harter Bedachung) sowie Sattel- und Pultdach mit 10 - 25° zulässig. Dachneigung und Dachdeckung der des Haupthauses anzupassen. Ein Kniestock ist unzulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.4).

Am Übergang zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbequartier GE 1 ist in dem mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich eine **Brandschutzwand** mit einer max. zulässigen Höhe von 0,6 m über Oberkante Dachhaut zulässig.

■ Geländeverlauf

Im Gewerbegebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,0 m zulässig. Im Mischgebiet sind Abgrabungen bis 1,0 m zulässig. Aufschüttungen sind hier unzulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.9).

■ Einfriedungen

Es ist verzinkter Maschendrahtzaun oder Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugshöhe ist die Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und bei den straßenabgewandten Flächen die Bezugshöhenkote 442,5 müNN. Sockel sind nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzungen unter 0.1.1).

Auf der West- und Nordwestseite des Geltungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Zaun von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt auf der Innenseite der „privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (siehe Planzeichen 13.4 und 13.5) zu führen (siehe textliche Festsetzung 0.1.1.4).

■ Erneuerbare Energien

Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, ist auszugehen. Neben inzwischen verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanlagen, sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Unter anderem besteht die Möglichkeit Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (siehe textlicher Hinweis 0.8)

■ Werbeanlagen

Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Darüber hinaus gilt die Satzung vom 11. März 2004 über die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Vilsbiburg (siehe textliche Festsetzung 0.1.5).

5.2 Erschließung

Die **Erschließung** sowohl des Mischgebietes als auch des dahinter liegenden Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße LA 13 von Osten. Die bestehende Kreisstraße selbst ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe Planzeichen 6.1). Direkt westlich an die Kreisstraße anschließend ist von Nord nach Süd ein 2,5 m breiter öffentlicher Rad- und Fußweg geplant (siehe Planzeichen 6.2). Es sind insgesamt zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche am nördlichen und südlichen Ende des Geltungsbereiches

in das Mischgebiet und weiter nach Westen in das Gewerbegebiet geplant. Dazwischen ist ein weiterer Einfahrtsbereich zum Haupteingang des Betriebes vorgesehen (siehe Planzeichen 6.5). Hier werden auch insgesamt sechs Senkrecht-Parker am Rad- und Fußweg festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereich und Senkrecht-Parker sind keine weiteren Zufahrten in das Mischgebiet oder zu Stellplätzen zulässig (siehe Planzeichen 6.6). Alle weiteren, westlich der Kreisstraße im Mischgebiet befindlichen Stellplätze sind nur über die festgesetzten Einfahrtsbereiche erreichbar, um keine weiteren Überfahrten über den Rad- und Fußweg und dadurch entstehende Verkehrsgefährdungen zuzulassen.

Die Kreisstraße LA 13 ermöglicht eine Verkehrsanbindung von Vilsbiburg über Gaidorf und Haarbach und weiter nach Geisenhausen und Landshut im Norden oder Richtung Westen über Altfraunhofen und Vilsheim über Buch und Moosburg weiter zur Autobahn A 92 nach München.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der **grünordnerischen Festsetzungen** ist eine möglichst gute Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft, ein Achten der Ortsrandlage und eine Eingrünung des langfristigen Siedlungsrandes im Westen zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen.

Dem Belang „Natur und Landschaft“ wird Rechnung getragen, insbesondere durch die private Ortsrandeingrünung mit nach innen versetzter Zaunlinie im Nordwesten und landschaftsgerechte Elemente, wie eine zur freien Landschaft hin abgestufte Gebäudehöhe bzw. der Festsetzung von ausschließlich Lagerflächen im Quartier GE 3.

Insgesamt entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept mit lagegenau festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum einen als **Wiesenmulden** mit Retentionsfunktion und zum anderen als **raumwirksame Rand-Eingrünung** (vgl. Planzeichen 13.4 und 13.5). Hier ist in Anbetracht der nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine regelmäßigen Pflege der Randeingrünung verpflichtend (siehe textliche Festsetzung 0.2.4). Es wird festgeschrieben, dass eine regelmäßige Pflege bzw. Mahd der Wiesenmulden (mind. zweimal jährlich, mit Mähgutabfuhr) und – sofern erforderlich – ein Rückschnitt der Gehölze zu gewährleisten ist. Zudem werden die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch) und die Auswirkungen des Laubfalls.

Gleichzeitig wird das **Schutzgut Wasser** durch die gezielte Festsetzung der Versickerung des Oberflächen- und Dachwasser im Gewerbegebiet auf dem privaten Grundstück über einen bewachsenen Bodenfilter geachtet. Ein Notüberlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Im Mischgebiet erfolgt eine Ableitung in den Regenwasserkanal.

Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

- Festsetzung von mindestens 20 % Grünflächenanteil der Grundstückfläche im Gewerbegebiet (siehe Festsetzung 13.4 und 0.2.2.1),
- Festsetzung einer Randeingrünung mit verpflanzten. Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. 70 % der Länge hat eine Bepflanzung mit Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. In der Randeingrünung sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Eine regelmäßige Pflege bzw. Mahd der Wiesenmulden (mind. einmal jährlich, mit Mähgutabfuhr) und – sofern erforderlich – ein Rückschnitt der Gehölze ist zu gewährleisten (siehe Festsetzung 0.2.4). Der Zaun verläuft hierbei auf der Innenseite (siehe Festsetzung 0.1.1.4).
- Festsetzung zur Einfriedung ohne Sockel mit Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere (0.1.1.3),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen und Abstellflächen (siehe Festsetzung 0.1.7.2),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Festsetzungen 0.2.1.1 und 0.2.1.2),
- Erhalt von Gehölzen (siehe Festsetzung 0.2.1.2),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1,0 m im Gewerbegebiet und 1,0 m Abgrabung im Mischgebiet (Festsetzung 0.1.9),

- differenzierte Gebäudestellung (Anordnung der Baugrenzen) mit Abstufungen der Gebäude (siehe Baugrenzen, Wandhöhen, u. a.).

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

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Für die Gebäude und Stellplätze im geplanten Mischgebiet (9.417 m²) ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ (vgl. Anlage Übersicht Genehmigungsbescheide).

Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 18.108 m² **abzüglich** der bestehenden **Mischgebietsfläche** (9.417 m²) mit bestehenden Gebäuden, Lager und Stellplatzflächen sowie dem Straßenraum der LA 13. Hieraus ergeben sich **8.691 m² Eingriffsfläche**.

Es ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zuordnet. Bei der Kombination A I beträgt die Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 – 0,6. Durch die entsprechende Qualität der Planung und der unter Kapitel 5.4 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zusammen mit dem hohen Versiegelungsgrad ist hier ein Faktor entsprechend dem Mittelwert mit 0,45 anzusetzen. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 3.911 m²**.

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich	18.108 m²
abzüglich der Mischgebietsfläche (genehmigte Gebäude, Stellplätze sowie Lagerflächen)	– 9.417 m ²

Eingriffsfläche gesamt	8.691 m²
-------------------------------	----------------------------

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Typ A Kategorie I	8.691 m ²	x Faktor 0,45 =	3.911 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt			3.911 m²

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsflächen zu leisten. Diese wird auf der im Osten in 800 m benachbarten Fl.Nr. 247/2, Gemarkung Wolferding, lagegenau zugeordnet. Hier wird ein extensives Grünland, eine Salbei-Glatthaferwiese (G 214) angestrebt. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen.

Für die Ausführung (Herstellungsmaßnahmen) ist eine **ökologische Bauleitung** sicherzustellen. Als Anlage zum Umweltbericht liegt ein **detailliertes Ausgleichskonzept im Maßstab 1 : 1.000** bei, in dem Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (s. o.) im Detail festgelegt sind.

Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen im **Bereich Boden und Fläche** mit der Einstufung **hoch**, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten (aufgrund Verlust ertragsfähiger landwirtschaftlich genutzten Böden). Das **Schutzgut Mensch** ist v. a. aufgrund von Lärmemissionen als **mäßig** zu beurteilen. Beim **Schutzgut Landschaft** ist neben der großmaßstäblichen Bebauung eine Einsehbarkeit von Westen gegeben. Durch die Vorbelastung, u. a. die Lagerflächen im Außenraum, und die Ordnungsfunktion der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in der Zusammenschau jedoch nur als **gering** zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten. Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Be-

lange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen der Bauleitplanung nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering** von der Bauleitplanung betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Ortsdurchfahrt (LA 13), die vorhandene und zukünftige Gewerbenutzung, die Gaststätte und Wohngebäude im Umfeld, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

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

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“ wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Bauleitplanung wurde im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaindorf“ der Stadt Vilsbiburg sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die sich ab ca. 60 m östlich der Kreisstraße im Vilstal erstrecken. Die Große Vils ist im Bereich der Ortschaft Gaindorf ein Gewässer II. Ordnung. Das Einzugsgebiet bis zur Einleitungsstelle in Gaindorf beträgt 285,885 km².

Bei Baugrunduntersuchungen durch das Umweltbüro Ingo Block wurde bei vier Bohrungen im Bereich der geplanten Erweiterung ein Grundwasserstand ermittelt. Dieser liegt im Bereich zwischen 2,90 m bis 3,60 m unter Geländeoberkante. (Quelle: Erläuterungsbericht der **Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH** vom 20.06.2018, zur „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Betriebsgelände und einer Erweiterung in die Vils und den Untergrund Fl.-Nr. 63, 63/2, 63/3, 64, 64/3, 127/1, 127/2, 127/10, 127/2, 128, 128/2, 140, 140/1, Gemarkung Gaindorf, Gemeinde Vilsbiburg“). Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) befindet sich der östliche, bereits bebaute Randbereich des Planungsgebiets im wassersensiblen Bereich. Der überwiegende Flächenanteil befindet sich außerhalb. Die Grundwassergleichen liegen laut Hydrogeologischer Karte von Bayern (M 1 : 100.000) bei etwa 435 müNN. In etwa 1 km nördlich von Gaindorf und südlich von Vilsbiburg befindet sich ein Stützpunkt Grundwassergleichen mit einer Höhe von 438 müNN (Grundwasserkörper tertiär).

Die Stadt Vilsbiburg ist sich der besonderen Gewichtung der Wassergefahren, hier der **Eigenvorsorgepflicht**, bewusst. Daher wurde auch ein Fachplaner frühzeitig eingeschaltet. Durch die großzügige Randeingrünung am Westrand, sowie der Anlage von naturnahen Wiesenmulden als Retentionsraum wird dem Gesichtspunkt der Oberflächenwasserrückhaltung eine besondere Gewichtung verliehen. Es ist auf Grund der durchwegs ebenen Lage des Geltungsbereichs von keiner Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszugehen. Aufgrund bereits auf Straßenniveau aufgeschütteten bestehenden Gebäude und der zulässigen Aufschüttungen von bis zu 1,0 m im westlichen Teilbereich ist mit einer Angleichung des westlichen Teilbereichs an die Bestandssituation davon aufzugehen, dass der Geltungsbereich flächig über den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen liegen wird. An der

West- und Nordwestseite des Geltungsbereichs sind zudem flächige Gehölzpflanzungen mit Retentionsräumen (Wiesen-Mulden) zur Regenwasserrückhaltung geplant (siehe Planzeichen 13.4). Diese erfüllen neben der Funktion zur Regenwasserrückhaltung auch eine Barrierewirkung gegenüber Wassergefahren, hier auch gegenüber wild abfließendem Wasser aus den im Westen und Nordwesten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes zur Wasserdichtheit von Gebäuden bis zu 50 cm über der maßgeblichen Geländeoberkante ist aus städtebaulicher Sicht – v. a. ein weiteres Herausheben der Bebauung aus der Landschaft – nicht zu begrüßen. Auch scheint dies im vorliegenden baulichen Gesamtkontext nicht zwingend veranlasst. Es besteht keine ausgeprägte Hang- oder Tieflage und es ist ein ausreichender Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzfläche durch breite Grünflächen vorgesehen wird.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH. Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-k V-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH eingeholt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Leistungsbedarf die **Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich** sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden könnten. Für die Transformatorstation wird, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m² benötigt. Hier ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu bestellen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird auf das "Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH (Tel. 0871/96639-338; Email: planauskunft-altorf@bayernwerk.de) einzuholen. Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Gasversorgung

Bisher besteht keine Gasversorgung.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Geltungsbereich vorhanden. Es erfolgte 2017 eine Neuerschließung mit Glasfaser durch die Stadt Vilsbiburg / M-Net.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt. Das Schmutzwasser kann in den innerhalb der Kreisstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Es wird zeitgleich eine **Entwässerungsplanung** in Form eines Erläuterungsberichtes der **Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH** vom 20.06.2018, zur „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Betriebsgelände und einer Erweiterung in die Vils und den Untergrund Fl.-Nr. 63, 63/2, 63/3, 64, 64/3, 127/1, 127/2, 127/10, 127/2, 128, 128/2, 140, 140/1, Gemarkung Gaidorf, Gemeinde Vilsbiburg“ erstellt.

„Auf den **Bestandsflächen** wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und mithilfe eines privaten Kanalnetzes zur Großen Vils geleitet. Die Einleitungsstelle befindet sich auf Fl.-Nr. 78, Gemarkung Gaidorf. Neben den Gebäuden und Hofflächen des Betriebes sind zudem vier Einfamilienhäuser,

ein Teil der Ortsdurchfahrt der LA 14, eine Anliegerstraße und eine Parkfläche an das Kanalnetz angeschlossen.

Die Qualitative Gewässerbelastung der Großen Vils (Typ G 3) zeigt 24 Gewässerpunkte. Es errechnet sich eine Abflussbelastung B_i von 11,97. **Eine Regenwasserbehandlung der Einleitungen in die Große Vils ist nicht erforderlich, da $B < G$.**

Die tatsächliche Einleitungsmenge beträgt: $Q_{15}(1) = 107,45$ l/s.

Ergebnis: Da der Drosselabfluss unbegrenzt ist, kann die tatsächliche Einleitungsmenge von $Q_{15}(1) = 107,45$ l/s in die Große Vils eingeleitet werden.

Bei dem betrachteten Gebiet handelt es sich um ein ländliches Gebiet mit einer mittleren Geländeneigung im Bereich von 1 – 4 %. Dadurch beträgt die maßgebende Regendauer 10 min.

$$r_{10}(1) = 159,9 \text{ l/s*ha}$$

$$AU = 0,88 \text{ ha}$$

$$Q_{10}(1) = 159,9 \text{ l/s*ha} \times 0,88 \text{ ha} = 140,71 \text{ l/s}$$

Vorhanden ist ein Kanal DN 400 aus Stahlbeton. Angenommenes Gefälle 10 ‰. Dieser besitzt eine rechnerische Leistungsfähigkeit von 230,4 l/s. **Somit ist der Kanal ausreichend dimensioniert.**

Das Niederschlagswasser der **Erweiterungsflächen** soll mithilfe einer Rigole versickert werden. Dazu ist geplant am westlichen Rand der Erweiterung eine Kies-Rohr-Rigole zu errichten. Das Oberflächenwasser wird mittels Sinkkästen oder Entwässerungsrinnen gesammelt und zentral der Rigole zugeleitet. In der Rigole wird das Wasser mittels einer Leitung DN 300 verteilt. Die Rigole soll zudem einen Überlauf erhalten, der an das bestehende Kanalnetz angeschlossen wird.

Die Qualitative Gewässerbelastung des Grundwassers (Typ G 12) zeigt 10 Gewässerpunkte. Es errechnet sich eine Abflussbelastung B_i von 11,95. **Eine Regenwasserbehandlung der Einleitungen in den Untergrund ist erforderlich, da $B > G$.**

$$\text{maximal zulässiger Durchgangswert } D_{\max} = G / B: \quad D_{\max} = 10 / 11,95 = 0,84$$

Anlagen mit Dauerstau und maximal $18 \text{ m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{h})$ Oberflächenbeschickung bei $r_{\text{krit}} \geq D_{25}$

$$\text{Durchgangswert } D = \text{Produkt aller } D_i \quad D = 0,80$$

$$\text{Emissionswert } E = B * D : E = 11,95 * 0,80 = 9,56$$

Fazit: Es ist keine weitere Regenwasserbehandlung nötig, da $E < G$.

Eine Quantitative Beurteilung der Einleitungsstelle muss in diesem Fall nicht erfolgen, da bei einer Einleitung in den Untergrund keine Begrenzungen gegeben sind.

Bemessung der Rigole:

Die Versickerungsanlage wurde nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bestimmt. Es ist vorgesehen, eine Kiesrigole zu errichten. Der Abstand der Rigole zum Grundwasser soll mindestens 1,0 m betragen. Als Sicherheit werden zusätzlich 0,50 m eingerechnet. Somit ergibt sich ein Abstand von 1,50 m. Der niedrigste Grundwasserstand liegt bei 2,90 m unter GOK. Somit verbleibt eine Höhe von $2,90 \text{ m} - 1,50 \text{ m} = 1,40 \text{ m}$. Um eine ausreichende Überdeckung der Rigole zu gewährleisten, wird die Rigolenhöhe auf 0,80 m begrenzt. Bei einer **2,0 m bereiten Rigole** ergibt sich eine **Rigolenlänge von 122,0 m.**“

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hookfarny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 19.06.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets z. T. Zusatzkontingente vergeben wurden.

„Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch den Fachbetrieb für Fliesen und Natursteine sowie der Gaststätte an allen bestehenden Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung respektive

eine Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß Teil 1 zu Beiblatt 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionschutzgesetzes zu schützen.“

Mit dem textlichen Hinweis 0.10 wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen ist.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Hierzu sind keine Aussagen bekannt.

■ Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Mit Planlichem Hinweis 16.8 werden in der Planzeichnung die im näheren Umfeld befindlichen Bodendenkmäler sichtbar dargestellt:

- 60 m östlich auf der anderen Seite der Kreisstraße „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und ihrer Vorgängerbauten in Gaidorf“ (D-2-7540-0211, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Ebenso im näheren Umfeld befindet sich ca. 70 m südlich das Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit“ (D-2-7540-0247), Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Im Radius von 1 km befinden sich noch zwei weitere Bodendenkmäler in Gaidorf:

- „Siedlung des Neolithikums, u.a. der Linearbandkeramik“ (D-2-7540-0089 Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert),
- „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7540-0090 Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler** sind in 60 – 200 m Entfernung innerhalb des Dorfgebietes vorhanden:

- (D-2-74-184-76) **Kath. Pfarrkirche St. Petrus**, Saalkirche mit eingezogenem Chor, spätgotischer Bau des 15. Jh. 1892 erweitert, Gliederung durch Strebebögen, Dachfries und Sockel am Chor, südlich Chorflankenturm mit Geschossgliederung und Spitzhelm; mit Ausstattung.
- (D-2-74-184-64) **Stadel**, Riegelbandwerk mit Steilsatteldach, Mitte 19. Jh., im Kern 17. Jh.
- (D-2-74-184-65) **Pfarrhaus**, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, im Erdgeschoss gewölbte Räume, 18. Jh.
- (D-2-74-184-62) **Bauernhaus eines Vierseithofes**, zweigeschossiger Satteldachbau mit Neurenaissancegliederung und Putzrustizierungen, 1896; Nebengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, einheitlich in gleicher Art, gleichzeitig; Torbogen und eisernes Hoftor, 1896/97.
- (D-2-74-184-66) **Kapelle**, massiver Bau mit Steildach, um 1900; an der Straße nach Herrnfelden.

Bei den Baudenkmalern gilt es zu prüfen, ob deren **Sichtbezüge** erheblich beeinträchtigt werden. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen der Ortsbegehungen im September 2018. Die bereits jetzt schon stark eingeschränkten Blickbeziehungen zur Kirche St. Petrus wurden hierbei ermittelt. Die **Sichtbeziehungen** werden durch die geplante Gewerbe-Bebauung nicht weiter beeinträchtigt, da die bereits umgebenden Gebäudehöhen mit bis zu 21 m und die vielfältigen Lagerflächen im Außenraum hier den Siedlungsbereich bereits überprägen. Blickbeziehungen zur Pfarrkirche St. Petrus sowie weiteren Baudenkmalern ist bereits durch die vorhandenen Gebäude eingeschränkt. Der zum Fliesenhandel zugehörige Turm tritt deutlich in Erscheinung (näheres siehe Kapitel 3.7 im Umweltbericht).

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m²	in %
Teilbereich West - Gewerbegebiet		
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster)		
davon GE 1 2.549 m ²	7.312	84,1
davon GE 2 3.792 m ²		
davon GE 3 971 m ²		
nicht überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Fahrflächen)		
davon GE 1 300 m ²	702	8,1
davon GE 2 337 m ²		
davon GE 3 65 m ²		
private Grünflächen – Randbereiche, lagemäßig festgesetzt		
davon GE 2 209 m ²	677	7,8
davon GE 3 468 m ²		
Teilbereich West - Gewerbegebiet	8.691	100,0 bzw. 48 %

Teilbereich Ost – Mischgebiet		
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster)		
davon ehem. Schulhaus auf Fl.Nr. 63/3 180 m ²	3.919	41,7
davon Gaststätte auf Fl.Nr. 64 355 m ²		
davon Wohnhaus auf Fl.Nr. 64/3 219 m ²		
davon Wohnhaus auf Fl.Nr. 128 70 m ²		
davon Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 127/1 1.214 m ²		
davon Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 128/2 1.881 m ²		
nicht überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Fahrflächen)	4.808	51,1
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße LA 13, Bestand	477	5,0
öffentlicher Rad- und Fußweg, Planung	213	2,3
Teilbereich West - Mischgebiet	9.417	100,0 bzw. 52 %

Geltungsbereich gesamt	18.108 m²	100 %
-------------------------------	-----------------------------	--------------

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018.
- 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), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa- den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Ände- rung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82).

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 2.3

2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume

Pflanzqualität:

Acer campestre
Acer platanoides
Tilia cordata

Begrünung auf privaten Grünflächen, siehe Planliche Festsetzung 13.1 und 0.2.1.2 (nur für Ersatzpflanzung)

Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Winter-Linde

Heckengehölze für Randeingrünung (= freiwachsende Laubhecke)

siehe **Festsetzungen 13.5 und 0.2.4**

mind. drei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband), Abstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,5 m, in der **äußeren Reihe** (im Norden bzw. Osten) sind **nur Sträucher** zu verwenden. Heister-Anteil max. 5 %

Pflanzqualität:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus pyraeaster
Quercus robur
Sorbus domestica

verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Walnuss
Holz -Apfel
Vogel-Kirsche
Holz-Birne
Stiel-Eiche
Speierling

Pflanzqualität:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus carthaticus
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm

Blutroter-Hartriegel (v. a. nordseitig in Schattlage)
Haselnuss (v. a. nordseitig in Schattlage)
Pfaffenhütchen
Faulbaum (v. a. nordseitig in Schattlage)
Rote Heckenkirsche (v. a. im Inneren der Bestände)
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball (v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Gärten im MI (freiwillig)**

weitere Laubbäume

Acer campestre „Elsrijk“
Carpinus betulus
Crataegus x prunifolia
Juglans regia
Malus sylvestris
Malus domestica
Prunus avium ´Plena´
Prunus avium
Prunus padus
Prunus domestica
Pyrus communis

d.h. mittelgroße Bäume,

Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 14-16

Feld-Ahorn
Hainbuche
Pflaumenblättriger Weißdorn
Walnuss
Holz-Apfel
Apfel in Sorten
Gefüllte Vogel-Kirsche
Süß-Kirsche in Sorten
Trauben-Kirsche
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Kleinkronige Bäume

Crataegus x prunifolia
Malus sylvestris
Prunus avium ´Plena´

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Pflaumenblättriger Weißdorn
Holz -Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba
Fallopia baldschuanica
Hedera helix
Humulus lupulus
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´
Lonicera caprifolium
Lonicera henryi
Lonicera periclymenum

Gewöhnliche Waldrebe
Schling-Flügelknöterich
Efeu
Hopfen
Wilder Wein
Echtes Geißblatt
Immergrünes Geißblatt
Wald-Geißblatt

- Spanndrähte erforderlich -
- Spanndrähte erforderlich -
- keine Kletterhilfe erforderlich
- Spanndrähte erforderlich -
- keine Kletterhilfe erforderlich
- Spanndrähte erforderlich -
- Spanndrähte erforderlich -
- Spanndrähte erforderlich -

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnithecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,
i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen
gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus *
Forsythia europea
Ligustrum vulgare *

Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnithecken als Einfriedung)
Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnithecken als Einfriedung)
Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Goldglöckchen
Liguster (Heckenpflanzen für Schnithecken als Einfriedung)
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Flieder in Sorten
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum *
Prunus spinosa
Syringa vulgaris Hybr.
Sambucus nigra *
Viburnum lantana *

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.